

धारावीतील अपात्र झोपडीधारकांसाठी  
परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे देण्याच्या  
योजनेबाबत..

महाराष्ट्र शासन  
गृहनिर्माण विभाग  
शासन निर्णय क्रमांक - धापुप्र-२०२४/प्र.क्र. ५३/झोपसु  
मंत्रालय, मुंबई- ४०० ०३२.  
दिनांक - ०४ ऑक्टोबर, २०२४.

- वाचा :- (१) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक: झोपुयो २००३/प्र.क्र.१८९/ झोपसु-१अ,  
दिनांक ४ फेब्रुवारी, २००४  
(२) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक - धापुप्र-२०१८/प्र.क्र. ९०/झोपसु,  
दिनांक ०५ नोव्हेंबर, २०१८  
(३) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक - धापुप्र-२०२२/प्र.क्र. ८७/झोपसु,  
दिनांक २८ सप्टेंबर, २०२२.  
(४) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग, क्रमांक-धापुप्र-२०२२/प्र.क्र.१२३/झोपसु,  
दिनांक १३ जुलै, २०२३.  
(५) सचिव समितीच्या दि. २०/०८/२०२४ च्या बैठकीत झालेला निर्णय.  
(६) मा. मंत्रिमंडळ बैठक दि. ३०/०९/२०२४ च्या बैठकीत झालेला निर्णय.

**प्रस्तावना :-**

गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक ४/२/२००४ च्या शासन निर्णयान्वये धारावीचा एकत्रित सर्वकष विकासाच्या उद्देशाने, विकासाची नियुक्ती करून, झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी जमीनीचा संसाधन म्हणून वापर करून धारावीचा पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. हा प्रकल्प “धारावी पुनर्विकास प्रकल्प” म्हणून ओळखला जातो.

२. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील विशिष्ट गरजा लक्षात घेऊन धारावीतील अपात्र झोपडीधारकांना तसेच शासन निर्णय गृहनिर्माण विभाग दिनांक ०७/०९/२०१८ नुसार सशुल्क पुनर्वसन करताना सशुल्क सदनिकेची किंमत अदा करण्याची क्षमता नसलेल्या झोपडीधारकांना सामावून घेण्याकरिता भाड्याने घरे देण्याची योजना (Rental Housing Scheme) राबविण्याबाबत दिनांक २८/०९/२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये तरतूद केली आहे.

३. उपरोक्त शासन निर्णयान्वये भाडेतत्वावरील अशा घरांचे आकारमान, त्यांचे भाडे तसेच त्याची विक्री किंमत अंतिम करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धापुप्र/झोपुप्रा यांना असून, भाडेतत्वावरील योजनेबाबत योग्य ते तपशीलवार धोरण व कार्यप्रणाली (Framework) तयार करण्यासाठी धापुप्र/झोपुप्राला प्राधिकृत करण्यात आले आहे.

४. त्यानुषंगाने मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प, मुंबई यांनी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेबाबत धोरण तयार करून ते मा. मुख्य सचिवांच्या अध्यक्षतेखालील सचिव समितीपुढे सादर केला आहे. सचिव समितीने दिनांक २०/०८/२०२४ रोजी

झालेल्या बैठकीत मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प, मुंबई यांनी सादर केलेल्या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेच्या धोरणास मान्यता दिली. उपरोक्त धोरणास मा. मंत्रिमंडळाने दिनांक ३०/०९/२०२४ रोजीच्या बैठकीत दिलेल्या मान्यतेनुसार खालील प्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे :-

### शासन निर्णय :-

धारावीतील अपात्र झोपडीधारकांना तसेच शासन निर्णय गृहनिर्माण विभाग दिनांक ०७/०९/२०१८ नुसार सशुल्क पुनर्वसन करताना सशुल्क सदनिकेची किंमत अदा करण्याची क्षमता नसलेल्या झोपडीधारकांना सामावून घेण्याकरिता सोबत जोडलेल्या परिशिष्ट- 'अ' प्रमाणे भाड्याने घरे देण्याची योजना (Rental Housing Scheme) राबविण्याबाबतच्या धोरणास खालील अटी व शर्तीच्या अधीन राहून मान्यता देण्यात येत आहे :-

१. भाडेतत्वावरील परवडणारी गृहनिर्माण योजना (Affordable Rental Housing Scheme) राबवित असताना विकास नियंत्रण नियमावली - २०३४ मधील ३३(१०)(अ) अंतर्गतच्या तरतुदीनुसार बाजारातील मागणीनुसार योग्य त्या चटई क्षेत्राच्या सदनिका धापुप्र/झोपुप्रा यांच्या सूचनेप्रमाणे विशेष हेतू कंपनीने बांधाव्यात.
२. विशेष हेतू कंपनीने भाडेतत्वावरील बांधलेली परवडणारी घरे विनामूल्य धापुप्र / झोपुप्राकडे हस्तांतरित करावेत.
३. अशा सदनिकांवर धापुप्र / झोपुप्राने शासनाच्या / म्हाडाच्या प्रचलित पद्धतीनुसार भाडे वसूल करावे.
४. याकरिता विशेष हेतू कंपनीला बांधकाम क्षेत्राच्या १.३३ पट (१.३३ times FSI) प्रोत्साहनपर विक्रीचा घटक बांधून विकण्याची परवानगी असेल. विशेष हेतू कंपनीसाठी असे पुनर्वसन बांधकाम, विकास नियंत्रण नियमावली, २०३४ मधील ३३(१०)(अ) अंतर्गतच्या तरतुदीनुसार समजले जाईल.
५. भाडेतत्वावरील घरांच्या बांधकामाकरिता धारावी अधिसूचीत क्षेत्राबाहेर जमिनीची आवश्यकता असल्यास विशेष हेतू कंपनीने धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या बाहेर जमीन खरेदी करावी. धारावी अधिसूचीत क्षेत्राबाहेर संपादित केलेली जमीन विशेष हेतू कंपनी धापुप्र/झोपुप्राच्या नावे खरेदी करेल.
६. विशेष हेतू कंपनीने खरेदी केलेला भूखंड शक्यतो धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या १० कि.मी. च्या परिघात असावा.
७. जर अशी जमीन १० कि. मी. परिसरात उपलब्ध नसेल तर धापुप्र/झोपुप्रा विशेष हेतू कंपनी सोबत ठरल्याप्रमाणे, मुंबई महानगर प्रदेशातील योग्य अशा जमिनीवर भाडे तत्वावरील गृहनिर्माण योजनेची अंमलबजावणी करण्यास धापुप्र/झोपुप्राला प्राधिकृत करण्यात येत आहे.
८. सदर योजनेकरिता धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने आवश्यकतेनुसार धारावी अधिसूचीत क्षेत्राबाहेरील शासकीय जमिनीचे धारावी पुनर्वसन प्रकल्पाकडे हस्तांतरण करण्याबाबतचे प्रस्ताव मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धापुप्र/

झोपुप्रा यांनी सचिव समितीसमोर सादर करावेत. (यामध्ये जमिनीचा उपयोग, क्षेत्रफळ, ठिकाण इ. माहिती द्यावी).

९. भाडेतत्वावरील अशा घरांचे आकारमान, त्यांचे भाडे तसेच त्यांची विक्री किंमत अंतिम करण्याचे अधिकार मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धापुप्र/झोपुप्रा यांना राहतील.
१०. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने, झोपडपट्टीचा सर्व तातडीने पूर्ण करून प्रकल्पातील पात्र-अपात्र झोपडीधारकांची संख्या निश्चित करावी. तसेच त्यांच्या पुनर्वसनासाठी लागणाऱ्या सदनिकांची संख्या व त्यासाठी आवश्यक असलेल्या जमीनीचे क्षेत्र निश्चित करून प्रकल्पाची अंमलबजावणी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने करावी.
११. क्रेडिट लिंक सबसिडी अंतर्गत राज्य शासनावर कोणत्याही स्वरूपाचे आर्थिक दायित्व येणार नाही याबाबत धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाने दक्षता घ्यावी.
१२. प्रस्तावित प्रकल्प राबविताना कायदेशीर तरतूदीनुसार आर्थिक दायित्व निर्माण झाल्यास त्यासाठी येणारा सर्व खर्च करण्याची जबाबदारी विशेष हेतू कंपनीची (SPV) राहिल.
१३. धारावीतील अपात्र झोपडीधारकांसाठी परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे देण्याच्या योजनेचे (Affordable Rental Housing Policy)(ARHP) धोरण हे याच प्रकल्पासाठी लागू राहिल. तसेच सदर धोरण अन्य कोणत्याही प्रकल्पांसाठी लागू राहणार नाही.
१४. भाडेतत्वावरील घरे देण्याच्या योजनेच्या धोरणाच्या अनुषंगाने देखभाल दुरुस्तीच्या खर्चाचे राज्य शासनावर कोणत्याही स्वरूपाचे आर्थिक दायित्व निर्माण होणार नाही, तसेच धारावी पुनर्विकास प्रकल्पास राज्य शासनाकडून कोणतेही आर्थिक सहाय्य अथवा नुकसान भरपाईची मागणी करता येणार नाही. याबाबतची संपूर्ण जबाबदारी धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाची राहिल.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या [www.maharashtra.gov.in](http://www.maharashtra.gov.in) या संकेतस्थळावर उपलब्ध करून देण्यात आला असून त्याचा संगणक संकेतांक २०२४१००४१२५९५३६९०९ असा आहे. हा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सु. बा. तुंबारे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा. राज्यपाल यांचे सचिव
२. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव व सचिव
३. मा. सभापती, विधान परिषद/मा. अध्यक्ष, विधानसभा
४. मा. विरोधी पक्षनेता, विधान परिषद/मा. विरोधी पक्षनेता, विधानसभा
५. मा. सर्व विधानसभा आणि विधान परिषद सदस्य

६. मा. मुख्य सचिवांचे सह सचिव
७. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-१, मुंबई
८. महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता/लेखापरीक्षा), महाराष्ट्र-२, नागपूर.
९. मा. महाअधिवक्ता, मुंबई उच्च न्यायालय, मुंबई.
१०. शासनाचे सर्व अपर मुख्य सचिव/प्रधान सचिव/सचिव.
११. मुंबई महानगर प्रदेश क्षेत्रातील सर्व महानगरपालिका आयुक्त,
१२. महानगर आयुक्त, मुंबई महानगर व प्रदेश विकास प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई
१३. उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई -५१
१४. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, मुंबई.
१५. मुख्य कार्यकारी अधिकारी तथा विशेष कार्य अधिकारी, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१
१६. जिल्हाधिकारी, मुंबई शहर/मुंबई उपनगरे जिल्हा
१७. अपर जिल्हाधिकारी (अति/निष्का) मुंबई शहर/पश्चिम उपनगर/पूर्व उपनगरे
१८. मुख्य अधिकारी, मुंबई गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास मंडळ, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व) मुंबई / झो. प. सु. मंडळ / मु.इ.दु.व पु. मंडळ .
१९. मा. मंत्री, गृहनिर्माण महोदयांचे खाजगी सचिव.
२०. गृहनिर्माण विभागातील सर्व सहसचिव/उपसचिव/अवर सचिव/कक्ष अधिकारी.
२१. सर्व कार्यासने गृहनिर्माण विभाग
२२. निवड नस्ती (झोपसु).



धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण  
(धापुप्र/झोपुप्रा)

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील अपात्र झोपडीधारकासाठी  
परवडणारी भाडेतत्वावरील घर देण्याची योजना (मसुदा)

दिनांक: मे, २०२४

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण

वाचवा मजला, गृह निर्माण भवन, वांदे (पूर्व), मुंबई-४०० ०५१.

ई-मेल: drp.sra@gmail.com



## Contents

1.	प्रस्तावना .....	5
1.1.	धारावीची पार्श्वभूमी .....	5
1.2.	धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भातील शासन निर्णय/कायदे/अधिसूचना .....	6
1.3.	धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रासाठी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेची गरज .....	9
1.4.	दृष्टीकोन, ध्येय आणि उद्दिष्टे .....	10
1.4.1.	दृष्टीकोन .....	10
1.4.2.	ध्येय .....	10
1.4.3.	उद्दिष्टे .....	10
1.5.	धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रासाठी, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांविषयीच्या शासन निर्णयांचा सारांश .....	11
1.6.	विशेष हेतु कंपनी .....	13
1.7.	व्याख्या .....	13
2.	पडताळणी आणि अर्ज करण्यास पात्रता .....	19
2.1.	धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील सर्वेक्षण .....	19
2.1.1.	घरोघरी जाऊन पात्रता सर्वेक्षण .....	19
2.1.2.	एरियल/ड्रोन सर्व्हे .....	19
2.2.	झोपड्यांची पडताळणी करणे आणि कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटवणे .....	19
2.2.1.	श्रेणी १ प्रमाणित झालेली झोपडी: .....	19
2.2.2.	श्रेणी २ प्रमाणित झालेली झोपडी: .....	20
2.3.	परवडणारी भाडेतत्वावरील (ARHU) घरे .....	23
2.3.1.	श्रेणी १ व श्रेणी २ प्रमाणित झालेली झोपडी: .....	23
2.3.2.	तळमजल्यावरील दिनांक ०१.०१.२००० नंतरच्या व दिनांक ०१.०१.२०११ किंवा त्यापूर्वीच्या झोपडीधारक: .....	24
2.4.	सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घर (ASRA) .....	24



2.5.	परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या इमारती आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांच्या (ASRA) इमारतींचे ठिकाण.....	25
2.6.	परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांचे (ARHU) वितरण.....	25
2.7.	सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचे वितरण.....	25
2.8.	भाडेपट्टा करारानुसार किंवा भाडे-खरेदी/ आगाऊ खरेदी अंतर्गत घरांचे वितरण	25
2.9.	झोपडी निष्कासित करणे व प्रतीक्षा यादी.....	26
2.10.	विवाद.....	27
3.	<b>भाडे-खरेदी योजना आणि क्रेडिट लिंकड सबसिडी.....</b>	<b>28</b>
3.1.	भाडे-खरेदी योजनेची अंमलबजावणी.....	28
3.2.	श्रेणी १ व श्रेणी २ प्रमाणित झालेल्या झोपड्यांसाठी आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांची विक्री किंमत.....	28
3.3.	क्रेडिट लिंकड सबसिडी.....	29
3.3.1.	क्रेडिट लिंकड सबसिडीसाठीच्या अर्जासोबत धापुप्रा/झोपुप्राकडे सादर करावयाची कागदपत्रे:.....	31
3.4.	खरेदी करार.....	32
3.5.	खरेदी केलेल्या परवडणाऱ्या घरांचे हस्तांतरण.....	32
4.	<b>भाडेपट्टा करार.....</b>	<b>33</b>
4.1.	भाडे करार शुल्क.....	33
4.1.1.	परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे (ARHU).....	33
4.1.2.	सामायिक तत्वावरील परवडणारी भाडेतत्वावरील (ASRA) घरे.....	33
4.2.	भाडेपट्टा कराराच्या अटी.....	34
4.3.	हस्तांतरण.....	36
4.4.	भाडेपट्टा कराराचे उल्लंघन.....	37
4.5.	सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमधील सुविधा.	37
5.	<b>सामान्य नियम आणि अटी.....</b>	<b>38</b>
6.	<b>मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनी.....</b>	<b>42</b>



7.	रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्ट आणि महसुलाचे सिक्युरिटायझेशन	44
8.	निष्कासन	45
8.1.	असहकार व्यक्तींची हकालपट्टी	45
9.	सामायिक पायाभूत सुविधांच्या उणीवांच्या दुरुस्त्या आणि देखभाल	46
10.	संकीर्ण	47
10.1.	प्रवेशाचा अधिकार	47
10.2.	तपासणी करण्याचा अधिकार	47
10.3.	दिवसाच्या वेळी प्रवेशाचा हक्क / अधिकार	48
10.4.	चांगल्या हेतूने केलेल्या कारवाईला संरक्षण	48
	परिशिष्ट अ: शासन निर्णय क्र. धापुप्रा-2022/प्र.क्र.87/झोपसू दिनांक 28.09.2022	49
	परिशिष्ट ब : स्व-घोषणा	84
	परिशिष्ट क : स्व-प्रमाणीकरणासाठी स्वयं-घोषणा	85



## 1. प्रस्तावना

### 1.1. धारावीची पार्श्वभूमी

धारावी हे मुंबई जिल्ह्याच्या उत्तर टोकावर, माहीम खाडीजवळ वसलेले आहे. संपूर्ण देशभरातून मुंबईत स्थलांतरित होत असल्याने, त्याचा धारावीच्या लोकसंख्या वाढीशी जवळचा संबंध आहे.

अठराव्या शतकात, धारावीत प्रामुख्याने खारफुटी आणि दलदलीचे क्षेत्र होते. सन १८८७ मध्ये धारावीत पहिला चामड्याचा कारखाना स्थलांतरित झाला. हळूहळू चामड्याचे उद्योग धारावीत येऊ लागले. मिठी नदीची मऊ माती अतिशय उपयुक्त असल्याने कुंभारांचा मोठा गुजराती समाज धारावीत स्थलांतरित झाला.

उत्तर प्रदेशातील भरतकाम कामगारांप्रमाणेच, इतर कारागिरांनी तयार कपड्यांचा व्यवसाय सुरू केला. स्वच्छता, सांडपाण्याचा निचरा करण्याच्या पायाभूत सुविधा, पिण्याचे शुद्ध पाणी, रस्ते किंवा इतर मुलभूत सुविधांची व्यवस्था नसतानाही झोपड्या आणि छोटे कारखाने बेसुमार वाढले.

या जमिनीवर अनियोजित पद्धतीने झोपड्या बांधण्यात आल्या आहेत. रेल्वेच्या जमिनीसह धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचे एकूण क्षेत्रफळ अंदाजे २५९.५४ हेक्टर आहे. धारावीतील बहुतांश जमिनीची मालकी बृहन्मुंबई महानगरपालिकेची आणि इतर शासकिय संस्थांची आहे.

यापूर्वी, धापुत्र/झोपुत्राने, मशाल सर्वेक्षण या स्वयंसेवी संस्थे मार्फत, सन २००७-०८ मध्ये, धारावीत जीआयएस आधारित बायोमेट्रिक आणि सामाजिक-आर्थिक सर्वेक्षण केले होते. मशाल सर्वेक्षणानुसार धारावीमध्ये ४९,६४३ झोपड्या (३९,२०८ निवासी आणि १०,४३५ व्यावसायिक) आणि ९,५२२ नूतनीकरण सदनिका (६,९८९ निवासी आणि २,५४१ व्यावसायिक) होत्या.

याशिवाय, रेल्वेच्या जमिनीवर अंदाजे ४ हजार ८१८ झोपड्या असण्याचा अंदाज आहे. तसेच, रेल्वे वसाहतीचा पुनर्विकास करण्याचे प्रस्तावित असून, सुमारे ८४,६४८.७८ चौरस मीटर बांधलेल्या क्षेत्रात, त्यांची व्यवस्था करावयाची आहे.

त्याशिवाय, विद्यमान कायदे आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ अन्वये, दिनांक ०१.०१.२००० नंतरचे अनेक अपात्र लोक, तळमजल्यावरील झोपडीत व वरच्या मजल्यावरील झोपडीत राहत आहेत. तळमजल्यावरील झोपड्यांची विस्तारित कुटुंबे किंवा कामाच्या शोधात मुंबईत येणारी कुटुंबे, या झोपड्यांत राहत आहेत.



## 1.2. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भातील शासन निर्णय/कायदे/अधिसूचना

- I. दिनांक ११ ऑगस्ट १९७१ रोजी, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) कायदा १९७१ अस्तित्वात आला.
- II. अफझलपूरकर समितीने केलेल्या शिफारशी, डिसेंबर १९९५ च्या विधिमंडळाच्या अधिवेशनात महाराष्ट्र शासनाने मान्य केल्या आणि महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७१ मध्ये सुधारणा करून झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची ("झोपुप्रा") अध्यक्ष, मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि इतर सदस्यांसह स्थापना केली.
- III. त्यानंतर, दिनांक १६ डिसेंबर १९९५ च्या शासन अधिसूचनेद्वारे झोपुप्राची निर्मिती करण्यात आली. झोपुप्रा दिनांक २५ डिसेंबर १९९५ पासून कार्यरत आहे.
- IV. महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो/२००३/ प्र. क्र. -१८९/ झोपसु -१अ, दिनांक ४ फेब्रुवारी २००४ अन्वये, विकासकांची नेमणूक करण्याकरिता व पात्र झोपडपट्टीवासीयांच्या पुनर्वसनासाठी जमिनीचा वापर करण्याकरिता, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचा पुनर्विकास करण्याबाबत निर्णय घेतला.
- V. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, अधिसूचना क्र. टीपीबी ४३०४/३२२/ सीआर-५६/०४/नवि-११, दिनांक ९ मार्च, २००५, अन्वये, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रासाठी धारावी कृती आराखड्याच्या अंमलबजावणीसाठी झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरणाची "विशेष नियोजन प्राधिकरण" म्हणून नियुक्ती करण्यात आली व उत्तरेकडे संत रोहिदास मार्ग (सायन-वांद्रे लिंक रोड), वायव्य दिशेला मिठी नदी (खाडी)/माहीम खाडीद्वारे, ईशान्येकडे संत रोहिदास मार्ग आणि एल.बी.एस. मार्गाच्या जंक्शनने, पूर्वेकडे मध्य रेल्वे रुळांद्वारे, आग्नेय दिशेला, पश्चिम आणि नैऋत्य दिशेला पश्चिम रेल्वे हार्बर ट्रॅकद्वारे, वेढलेली सुमारे १७८.३० हेक्टर जमिनीला, धारावी अधिसूचित क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आले.
- VI. महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुयो/२००७/ प्र.क्र.-५४/झोपसू-१अ, दिनांक ११ सप्टेंबर २००७, अन्वये, रोजीच्या धारावी पुनर्विकास प्रकल्प हा अत्यावश्यक नागरी प्रकल्प म्हणून घोषित केला आहे.
- VII. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, अधिसूचना क्र. टीपीबी ४३०८/३४९९ /सीआर- ८३/०९/ नवि-११, दिनांक २५ जून २००९, अन्वये, - उत्तर आणि ईशान्येकडे 'एच' ब्लॉकच्या वांद्रे कुर्ला कॉम्प्लेक्सच्या सीमेद्वारे, पूर्वेकडे 'एच' ब्लॉकच्या बाहेरील वांद्रे कुर्ला कॉम्प्लेक्स (बीकेसी) च्या नियोजन



- प्रस्तावानुसार दिनांक ९ एप्रिल १९७९ च्या अधिसूचना क्रमांक बीकेआर-११७७/२६२/ नवि -५ अन्वये मंजूर कचरा हस्तांतरण केंद्र/ ट्रान्सफर स्टेशन, आग्नेय दिशेला एल.बी.एस. मार्ग, दक्षिणेकडे संत रोहिदास मार्गाच्या दक्षिण सीमेने, नैऋत्य दिशेला आणि पश्चिमेकडे एल.बी.एस. मार्गाद्वारे दक्षिण-पूर्वेकडे, दक्षिण-पश्चिम आणि पश्चिमेकडे सी.एस.क्र.६६५ (पिवाला बंगलो)ची पश्चिम सीमा आणि धारावी अधिसूचित क्षेत्राचा भाग म्हणून विद्यमान राजीव नगरचा समावेश करून बीकेसीच्या 'ए' ब्लॉकची सीमा या हद्दीने वेढलेली अतिरिक्त सुमारे ६२.०५ हेक्टर जमिनीला, धारावी अधिसूचित क्षेत्र म्हणून घोषित करण्यात आले आणि त्याकरिता, विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून झोपुप्राची नेमणूक केली.
- VIII. महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुधो-१००१/प्र. क्र.१२५/१४/झोपसू-१, दिनांक १६ मे २०१५, अन्वये, झोपडपट्टीवासीयांची पात्रता पडताळणी करावयाची कागदपत्रे व त्याची पडताळणी करण्यासाठी सक्षम प्राधिकरणाची भूमिका, यात सुधारणा करण्यात आलेली आहे.
- IX. महाराष्ट्र शासनाच्या नगरविकास विभागाने धारावी अधिसूचित क्षेत्राकरिता, विकास नियोजन प्रस्ताव दिनांक ३ मार्च २०१६ रोजी मंजूर केलेला आहे.
- X. महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) अधिनियम, १९७९ यात, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ द्वारे सुधारणा अंमलात आणून दिनांक २६.०४.२०१८ रोजी प्रकाशित करण्यात आली. त्यानुसार, दिनांक १ जानेवारी २०१९ पर्यंतच्या इतर असंरक्षित झोपडीधारकांना, सदनिका उपलब्ध असल्यास, बांधकाम खर्च करून मालकीहक्काने किंवा भाड्याने देण्याचा निर्णय घेतला.
- XI. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. झोपुधो-०८१०/प्र.क्र. ९६/२०१८/झोपसू-१, दिनांक १६ मे २०१८ अन्वये, दिनांक १ जानेवारी २००० नंतर व दिनांक १ जानेवारी २०१९ रोजी किंवा त्यापूर्वीची बांधकामे अंतिम करण्याची प्रक्रिया व सदनिकांचे वितरण करण्याची प्रक्रिया निश्चित करण्यात आली आहे.
- XII. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. धापुप्र-२०१८/प्र.क्र. ९०/झोपसू-१, दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८, अन्वये, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचा एकात्मिक पुनर्विकास करण्याचा निर्णय घेण्यात आला असून, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प विशेष प्रकल्प म्हणून घोषित केला आहे. तसेच, धापुप्र/झोपुप्रा आणि मुख्य भागीदार यांच्यातील विशेष हेतु



कंपनीमार्फत प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी अनेक सवलती दिल्या आहेत.

- XIII. दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुशंगाने, महाराष्ट्र शासनाच्या महसूल व वन विभागाने दिनांक २० सप्टेंबर २०१९ रोजीच्या आदेशान्वये, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासाठी मुद्रांक शुल्कात सूट देण्याची तरतूद केली आहे.
- XIV. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. धापुप्र -२०२२/ प्र.क्र. ८७/झोपसू, दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२, अन्वये, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीकरिता, अतिरिक्त सवलती दिल्या असून, अपात्र निवासी झोपडीधारकांसाठी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेची घोषणा करण्यात आली आहे. दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ आणि दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार, धापुप्र क्षेत्रांतर्गत परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेसाठी सर्व सवलती लागू करण्यात आल्या आहेत.
- XV. महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, अधिसूचना क्र. टीपीबी-४३२३/यूओआर-७/सीआर-१८/२०२३/यूडी-११, दिनांक ७ फेब्रुवारी २०२३, अन्वये, धारावी अधिसूचित क्षेत्रात असलेली रेल्वेची ६.२३ हेक्टर जमीन आणि धारावी अधिसूचित क्षेत्राला लागून असलेली रेल्वेची सुमारे १२.९१ हेक्टर जमीन धारावी पुनर्विकास प्रकल्पात समाविष्ट करण्यास मान्यता देण्यात आली आहे.
- XVI. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. संकीर्ण-२०२२/प्र.क्र.५४ (भाग -१)/झोपसू-१, दिनांक २५ मे २०२३, अन्वये, दिनांक १ जानेवारी २००० नंतर व दिनांक १ जानेवारी २०११ रोजी किंवा त्यापूर्वी, अस्तित्वात असलेल्या झोपड्यांचे पुनर्वसन रुपये २,५०,००० बांधकाम खर्च आकारून करण्याचा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.
- XVII. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. धापू-२०२२/प्र.क्र.१२३/झोपसू, दिनांक १३ जुलै २०२३, अन्वये, विशेष हेतु कंपनीमार्फत धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीसाठी मुख्य भागीदाराची नेमणूक करण्याचा निर्णय घेण्यात आलेला आहे.
- XVIII. महाराष्ट्र शासन गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. एमआयएससी-२०२२/ प्र.क्र. ५४ भाग-१/झोपसू-१, दिनांक १४ ऑगस्ट २०२३, अन्वये, 'सर्वांसाठी घरे', हे धोरण, केवळ निवासी वापराकरिता लागू आहे, असे स्पष्ट करण्यात आले आहे.



XIX. दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ आणि दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयाच्या अनुशंगाने, महाराष्ट्र शासन, नगरविकास विभाग, शासन निर्णय क्र. बीएमसी-२५२३/प्र.क्र. ६८५ (नवी-२१), दिनांक २६ सप्टेंबर २०२३, अन्वये, मालमत्ता करात सवलत दिली आहे.

### 1.3.धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रासाठी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेची गरज

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) अधिनियम १९७१ व त्याचप्रमाणे महाराष्ट्र झोपडपट्टी (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) (सुधारणा) अधिनियम, २०१४ मधील तरतुदीनुसार दिनांक ०१.०१.२००० रोजी किंवा त्यापूर्वी अस्तित्वात असलेल्या, घोषित व गणलेल्या झोपड्यांमध्ये वास्तव्यास असलेल्या झोपडीधारकांना संरक्षित करण्यात आले आहे. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील अशा झोपड्यांची पात्रता गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक १६ मे २०१५ च्या शासन निर्णयाच्या आधारे निश्चित केली जाईल.

महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजुरी व पुनर्विकास) (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ व दिनांक १६.०५.२०१८ च्या शासन निर्णयानुसार तळमजल्यावरील दिनांक ०१.०१.२००० नंतरच्या व दिनांक ०१.०१.२०११ किंवा त्यापूर्वीच्या झोपडीधारकांना, सदनिका उपलब्ध असल्यास, बांधकाम खर्चाच्या बदल्यात सदनिका देण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे. शासनाने अशा घरांसाठी रुपये अडीच लाख (बांधकाम खर्च) इतकी किंमत निश्चित केली आहे. गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील अशा झोपड्यांची अर्हता निश्चित केली जाईल.

अपात्र झोपड्यांमध्ये राहणाऱ्या झोपडीधारकांचे दोन प्रकारात वर्गीकरण करता येईल.

अ) श्रेणी १ : दिनांक ०१.०१.२०११ नंतरच्या प्रमाणित झालेल्या झोपडीत तळमजल्यावर राहणारे झोपडीधारक.

आ) श्रेणी २ : वरच्या मजल्यावर प्रमाणित झालेल्या झोपडीत राहणारे झोपडीधारक.

विद्यमान कायदे आणि नियमावलीनुसार, अपात्र झोपडीधारकांचे, कोणत्याही प्रकारचे पुनर्वसन केले जात नाही. धारावी पुनर्विकास प्रकल्पासंदर्भात दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयात, अपात्र निवासी झोपडीधारकांना घरे देण्याची तरतूद नव्हती, त्यामुळे, धारावी पुनर्विकास प्रकल्पाच्या सुरळीत अंमलबजावणीवर परिणाम झाला असता.



जुलै २०२० मध्ये, गृहनिर्माण आणि शहरी कार्य मंत्रालयाने प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अंतर्गत, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांचे संकुल अशी एक उप-योजना सुरू केली आहे. यामुळे अनौपचारिक शहरी अर्थव्यवस्थेसह शहरी स्थलांतरित/ गरिबांना सन्मानाने परवडणारी भाड्याची घरे मिळणे सुलभ होईल.

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील विशिष्ट गरजा लक्षात घेऊन शासनाने दिनांक २८.०९.२०२२ च्या शासन निर्णयान्वये धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रात राहणाऱ्या अपात्र झोपडीधारकांना, परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे देण्याचा निर्णय घेतला.

परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे देण्याची योजना, प्रामुख्याने श्रेणी १ आणि श्रेणी २ अंतर्गत निवासी झोपडीधारकांच्या घरांच्या गरजा पूर्ण करण्याचा प्रयत्न करेल. तसेच, दिनांक १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार बांधकाम खर्च देण्यास असमर्थ झोपडीधारकांना, परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे देण्याच्या योजनेअंतर्गत सामावून घेता येईल.

#### 1.4. दृष्टीकोन, ध्येय आणि उद्दिष्टे

##### 1.4.1. दृष्टीकोन

धारावीतील अपात्र झोपडीधारकांना, सर्वसमावेशक आणि सुलभ परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची निर्मिती करून झोपडीधारकांच्या घरांच्या गरजा पूर्ण करणे.

##### 1.4.2. ध्येय

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या बदल्यात भाडेतत्वावर परवडणारी घरे निर्माण करणे.

##### 1.4.3. उद्दिष्टे

परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेची उद्दिष्टे खालीलप्रमाणे आहेत:

- अ. दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (निर्णय क्र. धापुप्र-२०१८/ प्र.क्र. ९०/झोपसू) व दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (निर्णय क्र. धापुप्र -२०२२/ प्र.क्र. ८७/झोपसू) आणि विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ अन्वये, पुरेशा संख्येने आणि सर्वसमावेशक भाड्याची घरे उपलब्ध करून देण्यासाठी अनुकूल वातावरण तयार करणे.
- आ. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील, प्रमाणित झालेल्या झोपडीत राहणाऱ्या अपात्र झोपडीधारकांना, सामावून घेण्यासाठी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेची सर्वसमावेशक, सुलभ आणि समर्थ रचना तयार करणे.



- इ. कुटुंबांव्यतिरिक्त पुरुष, महिला, एकल माता, विद्यार्थी आदींसाठी धापुप्र/झोपुप्राने नियुक्त केलेल्या मिळकत व्यवस्थापन कंपनी (Asset Management Company) मार्फत आवश्यक पायाभूत सुविधां सोबत, देखभालीसह सुरक्षित आणि स्वच्छ परीसर उपलब्ध करून देणे.
- ई. भाड्याची घरे देण्यासाठी व खरेदीच्या पर्यायासाठी, पारदर्शक व जबाबदार सक्षम संघटना आणि प्रशासकीय रचना तयार करणे.

#### 1.5. धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रासाठी, परवडणाऱ्या भाडेत्वावरील घरांविषयीच्या शासन निर्णयांचा सारांश

महाराष्ट्र शासन, गृहनिर्माण विभाग, शासन निर्णय क्र. धापुप्र -२०२२/ प्र.क्र. ८७/झोपसू, दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२, अन्वये, अपात्र निवासी झोपडीधारकांना परवडणाऱ्या भाडेत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत सामावून घेण्याचा निर्णय घेण्यात आला आहे.

- I. परवडणाऱ्या भाडेत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, विशेष हेतु कंपनीकडून ३३(१०)(अ) मधील तरतुदीनुसार आणि मागणीनुसार आणि धापुप्र/झोपुप्राने अंतिम केलेल्या चटई क्षेत्रफळांच्या घरांची निर्मिती केली जाईल. विशेष हेतु कंपनीने बांधलेली भाड्याची घरे धापुप्र/झोपुप्राला विनामूल्य दिली जातील. धापुप्र/झोपुप्रा, शासन/म्हाडाच्या प्रचलित पद्धतीनुसार भाडे करार शुल्क वसूल करेल. जमीन खरेदी आणि परवडणारी भाडेत्वावरील घरे बांधून, धापुप्र/झोपुप्राला विनामूल्य देण्याच्या बदल्यात विशेष हेतु कंपनीला, दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (निर्णय क्र. धापुप्र -२०२२/ प्र.क्र. ८७/झोपसू) विक्री घटक मिळेल.

अ. दिनांक ०१.०१.२००० नंतरच्या व दिनांक ०१.०१.२०११ किंवा त्यापूर्वीच्या तळमजल्यावरील निवासी झोपडीत राहणाऱ्या कुटुंबप्रमुखाचे पुनर्वसन, दिनांक १६ मे २०१८ व ७ सप्टेंबर २०१८ च्या शासन निर्णयानुसार बांधकाम खर्चाने करण्यात येईल. जे कुटुंबप्रमुख शासनाने ठरविल्याप्रमाणे बांधकामाचा खर्च देण्याच्या स्थितीत नाहीत, त्यांना परवडणाऱ्या भाडेत्वावरील घरांच्या योजनेत सामावून घेण्याचा पर्याय दिला जाईल. अशा कुटुंबप्रमुखाला भविष्यात धापुप्र/झोपुप्राकडून भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून, बांधकाम खर्च किंमतीवर घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून भाड्याचे घर खरेदी करण्याचा पर्याय असेल.

आ. प्रमाणित झालेल्या झोपडीत राहणारा, धापुप्र/झोपुप्राकडून ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, ओळख प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर, उपलब्धतेनुसार परवडणाऱ्या



भाड्याच्या घरांसाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल. अशा ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला, घराची विक्री किंमत (बांधकाम खर्च आणि जमिनीचा खर्च), भोगवटा प्रमाणपत्र प्राप्त झाल्याच्या तारखेपासून घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून, धापुप्र/झोपुप्राकडून भाड्याचे घर खरेदी करण्याचा पर्याय असेल. तथापि, घरांची विक्री किंमत, धापुप्र/झोपुप्राकडून अंतिम केलेल्या बांधकाम खर्चाच्या १३०% पेक्षा जास्त असणार नाही.

वर नमूद केल्याप्रमाणे, कुटुंबप्रमुख घर खरेदी करताना, प्रधानमंत्री आवास योजना किंवा भारत सरकार किंवा महाराष्ट्र शासनाच्या इतर कोणत्याही गृहनिर्माण योजनेअंतर्गत मिळणाऱ्या लाभासाठी अर्ज करू शकतात.

- II. महाराष्ट्र शासनाच्या गृहनिर्माण विभागाच्या दिनांक ११ सप्टेंबर २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (निर्णय क्र. प्रायो-२०१७/ प्र.क्र. ९५/गुनिधो-२), विशेष हेतु कंपनीने खरेदी केलेल्या जमिनीवर विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली २०३४ मधील ३३(१०)(अ) च्या तरतुदीनुसार परवडणारी भाड्याची घरे बांधता येतील. विशेष हेतु कंपनीने खरेदी केलेला असा भूखंड शक्यतो, धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या १० कि.मी. परिसरात आणि जमिनीच्या उपलब्धतेनुसार असेल. जर १० कि.मी. च्या परिसरात जमीन उपलब्ध नसल्यास विशेष हेतु कंपनी, धापुप्र/झोपुप्रासह मुंबई महानगर प्रदेशातील योग्य जागेवर परवडणारी भाड्याची घरे बांधण्याचा निर्णय घेईल.
- III. विशेष हेतु कंपनीने धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या बाहेर संपादित केलेली जमीन, विशेष हेतु कंपनी धापुप्र/झोपुप्राच्या नावे खरेदी करेल. अशा सर्व जमिनींसाठी विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून, धापुप्र/झोपुप्राची नेमणूक करण्यात येत असून, अशा जमिनी, धारावी अधिसूचित क्षेत्राचा आणि धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचा भाग म्हणून घोषित केल्या जातील.
- IV. घरांचे चटई क्षेत्रफळ, बांधकामाचा खर्च आणि भरावयाचे भाडे करार शुल्क ठरविण्याचा अधिकार, मुख्य कार्यकारी अधिकारी व विशेष कार्य अधिकारी, धापुप्र/झोपुप्रा यांच्याकडे असतील व याबाबत, योग्य ते तपशीलवार धोरण व कार्यप्रणाली (Framework) तयार करण्यासाठी, धापुप्र/झोपुप्राला प्राधिकृत करण्यात येत आहे.

परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांसाठी व अशा जमिनींवर, दिनांक ५ नोव्हेंबर २०१८ व दिनांक २८ सप्टेंबर २०२२ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार ३३(९)(अ) व ३३(१०)(अ) अन्वये सर्व सवलती लागू असतील.



### 1.6. विशेष हेतु कंपनी

महाराष्ट्र शासनाने, आंतरराष्ट्रीय स्पर्धात्मक निविदा प्रक्रियेद्वारे, मुख्य भागीदार निश्चित केला असून, मुख्य भागीदाराने विशेष हेतु कंपनी स्थापन केली आहे. या विशेष हेतु कंपनीद्वारे हा प्रकल्प राबविण्यात येणार आहे.

### 1.7. व्याख्या

- अ. “एरियल/ड्रोन सर्व्हे” म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राने हाती घेतलेले दिनांक २९ जून २०२३ पर्यंत धारावी अधिसूचित क्षेत्राचे केलेले जमिनीचे व भागातील झोपडीचे हवाई / ड्रोन सर्वेक्षण.
- आ. “परवडणारी भाड्याची घरे” किंवा “Affordable Rental Housing Unit” किंवा “ARHU” म्हणजे विशेष हेतु कंपनीने, प्रत्येक ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाच्या प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या बदल्यात, बांधलेली ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळाची घरे. परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांसाठी, प्रमाणित झालेल्या झोपडीत राहणारा कुटुंबप्रमुख, धापुप्र/झोपुप्राकडून ओळख प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, भाडेतत्वावरील घरासाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल. तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी (ARHU) पात्र ठरणार नाही, तर, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांसाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल.
- इ. “सामायिक तत्वावरील परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे” किंवा “Affordable Shared Rental Accommodation” किंवा “ASRA” म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ यांनी ठरविल्याप्रमाणे, ज्या प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या कुटुंबप्रमुखाची, ओळख प्रक्रियेत, ओळख पटत नाही किंवा तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखासाठी, अशा प्रत्येक प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या बदल्यात, विशेष हेतु कंपनीने बांधलेली ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळाची घरे. अशा घरांमध्ये प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील रहिवाशांना सामायिक तत्वावर सामावून घेतले जाईल. एकतर प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील सर्व रहिवाशांना एकाच भाडेपट्टा करारासह एकाच परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरामध्ये सामावून घेतले जाईल किंवा स्वतंत्र भाडेपट्टा करारासह प्रति व्यक्ती आधारावर सामावून घेतले जाईल.



- ई. "मिळकत व्यवस्थापन कंपनी" किंवा "Asset Management Company" किंवा "AMC" म्हणजे परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतींची देखभाल, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची देखभाल, सुरक्षा आणि नियुक्ती दरम्यान वर्णन केल्याप्रमाणे इतर कामे, तसेच या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेच्या भाग ६ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कामे पार पाडण्यासाठी, धापुप्र/झोपुप्राद्वारे नियुक्त मिळकत व्यवस्थापन कंपनी.
- उ. "परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारती" म्हणजे या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत बांधलेल्या परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या आणि / किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांच्या इमारती;
- ऊ. "परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची योजना" or "ARHP" म्हणजे ही योजना, आणि त्यात वेळोवेळी करण्यात आलेल्या सुधारणा;
- ऋ. "प्राधिकरण" किंवा "धापुप्र/झोपुप्रा" म्हणजे धारावी पुनर्विकास प्रकल्प / झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, म्हणजेच धारावी अधिसूचित क्षेत्राकरिता विशेष नियोजन प्राधिकरण;
- ल. "निविदा सादर करण्याची तारीख" म्हणजे धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या पुनर्विकासासाठी, मुख्य भागीदाराच्या निवडीसाठी, निविदा सादर करण्याची अंतिम तारीख; म्हणजेच दिनांक १५ नोव्हेंबर २०२२;
- ऐ. "बीएमसी" म्हणजे बृहन्मुंबई महानगरपालिका;
- ए. "मुकाअ तथा विकाअ" म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राचे मुख्य कार्यकारी अधिकारी आणि विशेष कार्य अधिकारी;
- ए. "परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांचा/ सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचा बांधकामाचा खर्च" ("सी") म्हणजे, धापुप्र/झोपुप्राचे निर्धारित केल्यानुसार प्रत्येक परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतीतील परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांचा आणि / किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचा सरासरी खर्च, ज्यात परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतीच्या बांधकामाचा खर्च, पायाभूत सोयी आणि सुविधांचा खर्च आणि प्रशासकीय खर्चाची निश्चित टक्केवारी (०.५%) समाविष्ट असेल.
- ऐ. "कट-ऑफ तारीख" म्हणजे दिनांक १५ नोव्हेंबर २०२२ (म्हणजेच निविदा सादर करण्याची अंतिम तारीख). या तारखेपूर्वी झोपडी अस्तित्वात असल्यास आणि या योजनेच्या भाग २ मध्ये विहित केल्यानुसार किमान पडताळणी पुरावे उपलब्ध असल्यास, परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांसाठी अर्ज सादर करता येईल.
- ऑ. "विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४" म्हणजे बृहन्मुंबई महानगरपालिकेच्या क्षेत्रांकरिता सुधारणांसह लागू असलेली विकास नियंत्रण आणि प्रोत्साहन नियमावली, २०३४.



- ओ. "सामायिक पायाभूत सुविधांच्या उणीवांच्या दुरुस्त्या कालावधी" म्हणजे सक्षम प्राधिकरणाने परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHU and ASRA) इमारतीला दिलेल्या पूर्णत्वाच्या प्रमाणपत्राच्या तारखेपासून १० वर्षांचा कालावधी.
- ओ. "विकास करार" म्हणजे प्रकल्पाच्या संदर्भात धापुप्र/झोपुप्रा आणि विशेष हेतु कंपनी यांच्यात निष्पादित झालेला विकास करार;
- ओ. "धारावी अधिसूचित क्षेत्र", म्हणजेच ज्या भागांसाठी धापुप्र/झोपुप्राला विशेष नियोजन प्राधिकरण म्हणून घोषित करण्यात आले आहे;
- अं. "धारावी अधिसूचित क्षेत्र सर्वेक्षण" म्हणजे (१) दिनांक २९.०६.२०२२ पर्यंत धारावी अधिसूचित क्षेत्राचे केलेले हवाई /ड्रोन सर्वेक्षण आणि (२) धारावी अधिसूचित क्षेत्राचे घरोघरी जाऊन केलेले पात्रता सर्वेक्षण;
- अः. "घरोघरी जाऊन पात्रता सर्वेक्षण" म्हणजे या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHP) योजनेसाठी, तसेच विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ अंतर्गत पडताळणीच्या उद्देशाने, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्राचे घरोघरी जाऊन केलेले पात्रता सर्वेक्षण;
- अअ. "धापुप्र" किंवा "प्रकल्प" म्हणजे धारावी पुनर्विकास प्रकल्प;
- आआ. "धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्र" म्हणजे विशेष हेतु कंपनीद्वारे विकसित होणारे क्षेत्र;
- इइ. "जीएसटी" म्हणजे वस्तू व सेवा कर;
- ईई. "भाडे-खरेदी योजना" म्हणजे या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांच्या योजनेच्या भाग-३ अंतर्गत भाडे-खरेदी योजना;
- उउ. "कुटुंबप्रमुख" म्हणजे प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा प्रमुख असल्याचा दावा करणारी व्यक्ती.
- ऊऊ. "भाडेपट्टा करार" म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राद्वारे खालील व्यक्तींसह निष्पादित केला जाणारा भाडेपट्टा करार:
- परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत (ARHP) अर्ज करणारा, धापुप्र/झोपुप्रामार्फत ओळख प्रक्रिया पूर्ण झालेला, प्रमाणित झालेल्या झोपडीत राहणारा कुटुंबप्रमुख.
  - धापुप्र/झोपुप्राद्वारा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर वापरण्याची परवानगी दिलेली व्यक्ती.
- भाडेपट्टा करारांची अंमलबजावणी करण्यासाठी, धापुप्र/झोपुप्रा मिळकत व्यवस्थापन कंपनीला अधिकार देऊ शकते.
- ऋऋ. "भाडेकरू" म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राकडून ओळख प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांचे वितरण झालेला कुटुंबप्रमुख किंवा ज्या



व्यक्तीला धापुप्र/झोपुप्राद्वारे सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर वापरण्याची परवानगी दिली आहे आणि ज्याच्याबरोबर धापुप्र/झोपुप्राने भाडेपट्टा करार केला आहे;

ल्ल. "भाडे करार शुल्क" म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राद्वारे परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांसाठी किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांसाठी किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरात प्रती व्यक्ती, निर्धारित केलेले देय शुल्क;

ऐ. "भाडेपट्टा कालावधी" म्हणजे भाडेपट्टा सुरू झाल्याच्या तारखेपासून अकरा महिन्यांचा कालावधी किंवा त्यापेक्षा कमी कालावधी;

ऐ. "मुख्य भागीदार" म्हणजे दिनांक १३ जुलै २०२३ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार निवडलेला निविदादार, म्हणजेच अदानी प्रॉपर्टीज प्रायव्हेट लिमिटेड.

ए. "भोगवटा प्रमाणपत्र" म्हणजे विकास नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०३४ च्या तरतुदीनुसार परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांची इमारत किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांची इमारत वा इमारतीचा काही भाग कायदेशीर वापरासाठी सक्षम आहे याची पुष्टी करणारे, सक्षम प्राधिकरणाने जारी केलेले प्रमाणपत्र.

ऐ. "घराची विक्री किंमत" ("पी") म्हणजे परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची (ARHU) किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची (ASRA) किंमत. अशा विक्री किंमतीत जमिनीची किंमत आणि बांधकाम खर्च ("सी") यांचा समावेश असेल. तथापि, घरांची विक्री किंमत, धापुप्र/झोपुप्राकडून अंतिम केलेल्या बांधकाम खर्चाच्या ("सी" च्या) १३०% पेक्षा जास्त असणार नाही.

ओ. "पंतप्रधान आवास योजना (शहरी)" म्हणजे केंद्र सरकारची 'सर्वांसाठी घरे' अंतर्गत योजना.

ओ. "ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख" म्हणजे या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेच्या भाग २ मध्ये नमूद केलेल्या प्रक्रियेनुसार धापुप्र/झोपुप्राद्वारे पडताळणी केलेल्या प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा कुटुंबप्रमुख. प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील केवळ एक ओळखलेला कुटुंबप्रमुख परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी (ARHU) अर्ज करण्यास पात्र असेल. तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी (ARHU) पात्र ठरणार नाही, तर, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांसाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल.

ओ. "खरेदी करार" म्हणजे धापुप्र/झोपुप्राद्वारे ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखासह निष्पादित केलेला खरेदी करार. खरेदी करारामध्ये योजनेच्या भाग-४ मध्ये निर्दिष्ट



केल्याप्रमाणे अटी आणि शर्ती आणि धापुप्र/झोपुप्राद्वारे विहित केलेल्या इतर अटी आणि शर्तीचा समावेश असेल.

औ.औ. "निविदा दस्तऐवज" म्हणजे प्रकल्पाच्या मुख्य भागीदाराच्या निवडीकरिता दिनांक १ ऑक्टोबर २०२२ रोजी धापुप्र/झोपुप्राचे प्रकाशित केलेले पात्रता व प्रस्तावाचे दस्तऐवज;

अं.अं. "झोपडपट्टी कायदा" म्हणजे महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजूरी आणि पुनर्विकास.) अधिनियम, १९७१, महाराष्ट्र झोपडपट्टी क्षेत्र (सुधारणा, मंजूरी व पुनर्विकास) (सुधारणा) अधिनियम, २०१७ आणि शासनाद्वारे वेळोवेळी करण्यात आलेल्या सुधारणा;

अ.अ.: "झोपडी" म्हणजे धापुप्र क्षेत्रातील विटा, चितारकाम, लाकूड, माती, धातू किंवा इतर कोणत्याही साहित्याचा समावेश असलेले घर, शेड किंवा झोपडी. झोपडी ही तळमजल्यावर किंवा वरच्या मजल्यावर असू शकते. परंतु; खालील किमान अटींची पूर्तता करणे आवश्यक आहे:

- i) दरवाजातून प्रवेश अनिवार्य (झोपडीच्या बाहेरून प्रवेश किंवा झोपडीच्या आतून असेल तर सामायिक क्षेत्रातून प्रवेश); पोटमाळ्यावर प्रवेश थेट तळमजल्याच्या झोपडीच्या आतून असू शकतो;
- ii) सर्व बाजूंना भिंतींनी आणि छप्पर/छताने आच्छादलेले;
- iii) जमिनीपासून छताची किमान उंची - तळमजल्यावरील किंवा पोटमाळ्यावरील झोपडीसाठी ६ फूट आणि वरच्या मजल्यावरील झोपडीसाठी ५.५ फूट आवश्यक
- iv) जर वास्तूचा जोता (ground level) बाहेरील लेन/रस्त्याच्या पातळीच्या खाली असेल तर बाहेरील लेन/रस्त्याच्या पातळी पासून उंची मोजली जाईल.
- v) हवाई /ड्रोन सर्वेक्षणाद्वारे, मोजल्या गेलेल्या सर्वात उंच पातळीपेक्षा खालील झोपडी बांधकामांची उंची केवळ विचारात घेतली जाईल.

खालील झोपडी बांधकामांचा विचार केला जाणार नाही:

- i) 50 चौरस फुटांपेक्षा कमी क्षेत्रफळ किंवा जमिनीपासून छताची किमान उंची 6 फुटांपेक्षा कमी असलेला पोटमाळा /लॉफ्ट;
- ii) तळघर किंवा भूमिगत जागा;
- iii) ५० चौरस फुटांपेक्षा कमी क्षेत्रफळ असलेल्या झोपडीचा विचार करता येणार नाही. (तथापि, विभाजन असलेल्या दोन किंवा अधिक झोपड्यांचे जर एकूण क्षेत्रफळ, ९० चौरस फुटांपेक्षा जास्त असेल तर एक झोपडी म्हणून पात्र असतील.)

"सामायिक क्षेत्र" म्हणजे सर्वेक्षणाच्या वेळी झोपडीचे किमान निकष पाहताना एकापेक्षा जास्त वरच्या मजल्यावरील किंवा पोट माळ्यावरील प्रवेश करता येईल असे क्षेत्र.



अअअ. "विशेष हेतु कंपनी" म्हणजे निविदा दस्तऐवजानुसार धापुप्र/झोपुप्रासह मुख्य भागीदाराने स्थापित केलेली कंपनी.

आआआ. "प्रमाणित झालेली झोपडी" म्हणजे या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेच्या (ARHP) भाग -२ नुसार धापुप्र/झोपुप्राद्वारे पडताळणी केलेली आणि खालीलपैकी एका श्रेणीमध्ये वर्गीकृत झोपडी:

- i) **श्रेणी १ प्रमाणित झालेली झोपडी**: दिनांक ०१.०१.२०११ नंतर परंतु कट ऑफ तारखे पूर्वीच्या झोपडीत तळमजल्यावर राहणारे आणि शासन निर्णय दिनांक १६.०५.२०१८ (निर्णय क्र. झोपुधो-०८१०/प्र.क्र. ९६/२०१८/झोपसू-१) नुसार पूर्तता करणारे झोपडीधारक
- ii) **श्रेणी २ प्रमाणित झालेली झोपडी**: वरच्या मजल्यावर /पोटमाळ्यावर कट-ऑफ तारखे पूर्वीच्या झोपडीत राहणारे झोपडीधारक. वरच्या मजल्यावरील /पोटमाळ्यावरील झोपडी म्हणजे तळमजल्यावरील झोपडीच्या वर अस्तित्वात असलेली झोपडी.

प्रत्येक प्रमाणित झालेल्या झोपडी मागे एक परवडणारे घर बांधण्यात येणार आणि अशा प्रमाणित झालेल्या झोपडीचे रहिवासी, जर त्यांनी या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेच्या भाग २ अंतर्गत दिलेल्या निकषांची पूर्तता केल्यास परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरासाठी किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरासाठी पात्र ठरू शकतो.

इइइ. "घाऊक किंमत निर्देशांक" म्हणजे भारतीय रिझर्व्ह बँकेने वेळोवेळी प्रसिद्ध केलेला घाऊक किंमत निर्देशांक.



## 2. पडताळणी आणि अर्ज करण्यास पात्रता

### 2.1. धारावी अधिसूचित क्षेत्रातील सर्वेक्षण

धापुप्र/झोपुप्राने मंजूर केलेल्या धारावी अधिसूचित क्षेत्राच्या सर्वेक्षणाचे निष्कर्ष अंतिम आणि बंधनकारक असतील.

#### 2.1.1. घरोघरी जाऊन पात्रता सर्वेक्षण

धारावी पुनर्विकास प्रकल्प क्षेत्रातील सर्व व्यक्तींनी घरोघरी जाऊन करण्यात येणा-या पात्रता सर्वेक्षणात सहकार्य करणे आणि भाग घेणे आणि पडताळणीसाठी धापुप्र/झोपुप्राला आवश्यक असलेले सर्व आवश्यक पुरावे, नोंदी आणि माहिती देणे बंधनकारक आहे (वैयक्तिक बायोमेट्रिक्ससह).

पडताळणी प्रक्रियेत धापुप्र/झोपुप्रचा सर्वस्वी एकमेव अधिकार असेल आणि धापुप्र/झोपुप्रचा निर्णय अंतिम आणि बंधनकारक असेल.

सहकार्य करण्यास अपयशी किंवा नकार देणारी आणि / किंवा घरोघरी पात्रता सर्वेक्षणात अडथळा आणणारी आणि/किंवा आवश्यक पडताळणी कागदपत्रे, कागदोपत्री पुरावे, बायोमेट्रिक्स, रेकॉर्ड आणि माहिती प्रदान करण्यात अपयशी किंवा नकार देणारी आणि/किंवा खोटी आणि/किंवा बनावट कागदपत्रे, पुरावे, रेकॉर्ड आणि माहिती सादर करणाऱ्या आणि/किंवा इतर फसवणुकीत गुंतलेल्या व्यक्तींना या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत अपात्र ठरविले जाईल, या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गतच्या लाभापासून बेदखल केले जाईल आणि अशा झोपड्या (पडताळणी केली असो वा नसो) कायदेशीर कारवाईस आणि निष्कासित करण्यास पात्र असतील.

#### 2.1.2. एरियल/ड्रोन सर्व्हे

हवाई / ड्रोन सर्वेक्षणाद्वारे, धापुप्र/झोपुप्राने, धापुप्र क्षेत्रातील अस्तित्वातील बांधकामांचे दिनांक २९ जून २०२३ पर्यंत सर्वेक्षण केले आहे, ज्यात धापुप्र क्षेत्रातील सर्व झोपड्यांच्या छतांचा स्तर, स्थान आणि उंची यांचा समावेश आहे. हवाई /ड्रोन सर्वेक्षणाचे निष्कर्ष अंतिम आणि बंधनकारक असतील.

### 2.2. झोपड्यांची पडताळणी करणे आणि कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटवणे

#### 2.2.1. श्रेणी १ प्रमाणित झालेली झोपडी:

दिनांक ०१.०१.२०११ नंतर, परंतु कट ऑफ तारखे पूर्वीच्या झोपडीत तळमजल्यावर राहणारे कुटुंबप्रमुखाने शासन निर्णय दिनांक १६.०५.२०१८ रोजीच्या शासन



निर्णयानुसार (निर्णय क्र. झोपुधो-०८१०/प्र.क्र. ९६/२०१८/झोपसू-१) कट ऑफ तारखे पूर्वीची कागदपत्रे सादर करावीत. अशी आवश्यक कागदपत्रे उपलब्ध नसल्यास, अशा तळमजल्यावरची झोपडी व त्यात राहणारे झोपडीधारक या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत अपात्र ठरविले जातील.

### 2.2.2. श्रेणी २ प्रमाणित झालेली झोपडी:

वरच्या मजल्यावर कट-ऑफ तारखे पूर्वीच्या झोपडीत राहणा-या कुटुंबप्रमुखाने, झोपडीची पडताळणी व कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटविण्यासाठी खालीलप्रमाणे प्राधान्यक्रमानुसार कागदपत्रे सादर करावीत.

**प्राधान्य १:** कट ऑफ तारखेपूर्वी आणि अलीकडच्या तारखेची कुटुंबप्रमुखाच्या नावे झोपडीच्या मजल्याचा उल्लेख असलेले वीज जोडणी देयक; किंवा

**प्राधान्य २:** झोपडीच्या मजल्याचा उल्लेख असलेला नोंदणीकृत भाडे करार. कट-ऑफ तारखेपूर्वी किमान एक करार आणि एक नवीनतम (latest) करार. नवीनतम नोंदणीकृत भाडेकरारानुसारच्या भाडेकरूला “ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख” म्हणून मानले जाईल; किंवा

**प्राधान्य ३:** नोंदणीकृत खरेदी करार (सर्व मालक) आणि झोपडीच्या मजल्याचा उल्लेख असलेले नोंदणीकृत संमती पत्र. ताज्या खरेदी करारासह कट-ऑफ तारखेपूर्वी किमान एक करार; किंवा

**प्राधान्य ४:** कट-ऑफ तारखेपूर्वी झोपडीच्या मजल्याचा उल्लेख करणारा पत्ता असलेले आधार कार्ड / पासपोर्ट / रेशन कार्ड / ड्रायव्हिंग लायसन्स / मतदार ओळखपत्र; किंवा

**प्राधान्य ५:** वरच्या मजल्यावरील कुटुंबप्रमुखाने दिलेले प्रतिज्ञापत्र आणि त्यावर झोपडीच्या तळ मजल्यावरील ओळख प्रक्रिया पूर्ण झालेल्या कुटुंबप्रमुखाने / पात्र कुटुंबप्रमुखाने (दिनांक 16 मे 2015 रोजीच्या शासन निर्णय क्र. झोपुधो-1001/ प्र.क्र.125/14/झोपसू-1 नुसार किंवा शासन निर्णय क्र. झोपुधो-0810/प्र.क्र.96/ 2018/झोपसू-1, दिनांक 16 मे 2018 नुसार), सत्य व योग्य म्हणून स्वाक्षरीसह प्रमाणित करणे आवश्यक.



**टिप्पणी :**

- (1) जर तळ मजल्यावरील झोपडीचा कुटुंबप्रमुख अपात्र ठरल्यास (दिनांक १६ मे २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार किंवा दिनांक १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार किंवा श्रेणी १ नुसार) वरच्या मजल्यावरील श्रेणी २ च्या कुटुंबप्रमुखाने प्राधान्य १ ते प्राधान्य ४ अंतर्गत कागदपत्रे सादर करावी लागतील. प्राधान्य क्रमांक ५ अंतर्गत कागदपत्रांचा विचार केला जाणार नाही.
- (2) जर तळ मजल्यावरील, दिनांक १६ मे २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार पात्र किंवा दिनांक १६ मे २०१८ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार पात्र किंवा श्रेणी १ नुसार पात्र, एका झोपडीवर एकाच मजल्यावर एकापेक्षा जास्त झोपड्या असतील तर, अशा वरच्या मजल्यावरील प्रत्येक कुटुंबप्रमुखाने प्राधान्य १ ते प्राधान्य ४ अंतर्गत कागदपत्रे सादर करावी लागतील. प्राधान्य क्रमांक ५ अंतर्गत कागदपत्रांचा विचार केला जाणार नाही. पर्यायाने, या सर्व झोपड्या एकच मानल्या जातील व अशा झोपड्यांच्या कुटुंबप्रमुखांना श्रेणी २ मध्ये अर्ज करता येईल.
- (3) प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा कुटुंबप्रमुख एकाच परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरासाठी अर्ज करू शकतो. जर ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाकडे एका पेक्षा जास्त प्रमाणित झालेल्या झोपड्या असतील तर अशी व्यक्ती, पती/पत्नी आणि १८ वर्षांपेक्षा कमी वर्षांची मुले, एका पेक्षा जास्त परवडणा-या भाडेतत्वावरील घरांकरिता अर्ज करू शकत नाही. तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी (ARHU) पात्र ठरणार नाही, तर, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांसाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल.
- (4) झोपड्यांची पडताळणी आणि कुटुंबप्रमुखाची ओळख यावर निर्णय घेण्याचे संपूर्ण अधिकार धापुप्र/झोपुप्राला असतील आणि धापुप्र/झोपुप्राचा निर्णय अंतिम आणि बंधनकारक असेल.
- (5) जर कुटुंबप्रमुखाकडे किंवा पती/पत्नी किंवा १८ वर्षांपेक्षा कमी वयाच्या अल्पवयीन मुलांच्या नावावर इतर कोणत्याही योजनेत पात्र झोपडी (दिनांक १६ मे २०१५



रोजीच्या शासन निर्णय क्र. झोपुधो-१००१/ प्र.क्र. १२५/१४/झोपसू-१ नुसार किंवा शासन निर्णय क्र. झोपुधो-०८१०/प्र.क्र.९६/२०१८/झोपसू-१ दिनांक १६ मे २०१८ नुसार) असेल आणि / किंवा मुंबई महानगर प्रदेशात इतर कोणत्याही झोपडपट्टी योजनेअंतर्गत घर मिळाले असेल आणि / किंवा मुंबई महानगर प्रदेशात घर असेल तर अर्ज करू शकत नाही.

- (6) झोपडीच्या कुटुंबप्रमुखाने, आपल्या अर्जासह, स्वतःचे छायाचित्र चिकटवून साध्या कागदावर नमूना - १ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे कट ऑफ तारखेपूर्वी आणि साध्या झोपडीत राहत असल्याचे, कुटुंबप्रमुखाच्या नावावर किंवा जोडीदाराच्या नावावर किंवा अठरा वर्षांखालील कोणत्याही मुलांच्या नावे "मालकी तत्वावर" किंवा "भाडे तत्वावर" इतर कोणतीही झोपडी / घर / फ्लॅट नाही, असे घोषणापत्र व प्रतिज्ञापत्र शपथेवर सादर करणे आवश्यक आहे.
- (7) झोपडीच्या कुटुंबप्रमुखाने, आपल्या अर्जासह, स्वतःचे छायाचित्र चिकटवून साध्या कागदावर नमूना - २ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे घोषणापत्र व प्रतिज्ञापत्र शपथेवर हे नमूद करणे आवश्यक आहे की, जर असे आढळले की घोषणापत्रातील कोणतीही माहिती खोटी किंवा चुकीची आहे आणि / किंवा ज्ञात कोणतीही माहिती लपवली गेली आहे, तर कुटुंबप्रमुख अपात्र घोषित केला जाईल आणि या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत कोणत्याही लाभासाठी अर्ज करण्यास आणि / किंवा लाभ घेण्यास कुटुंबप्रमुखाला परवानगी दिली जाणार नाही.
- (8) दिनांक १६ मे २०१५ रोजीच्या शासन निर्णयानुसार (निर्णय क्रमांक झोपुधो-१००१/ प्र.क्र. १२५/१४/झोपसू-१) पात्र घोषित केलेली झोपडी आणि कुटुंबप्रमुख किंवा पती/पत्नी किंवा अठरा वर्षांखालील कोणतीही अल्पवयीन मुले या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत कोणताही लाभ घेण्यास पात्र ठरणार नाहीत.
- (9) केवळ प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील कुटुंबप्रमुख परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरासाठी अर्ज करू शकतो, इतर कोणत्याही व्यक्तीला अर्ज करता येणार नाही.



- (10) प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या कुटुंबप्रमुखाचा मृत्यू झाल्यास, केवळ कायदेशीर वारसदार, परवडणा-या भाडेतत्वावरील घरासाठी अर्ज करू शकतो. कायदेशीर वारसदाराला या योजनेच्या पात्रतेच्या सर्व अटींची पूर्तता करावी लागेल.
- (11) केवळ प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील निवासी परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरासाठी किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरासाठी अर्ज करू शकतात. इतर कोणत्याही व्यक्तीला कोणताही लाभ मिळणार नाही.

### 2.3.परवडणारी भाडेतत्वावरील (ARHU) घरे

#### 2.3.1. श्रेणी १ व श्रेणी २ प्रमाणित झालेली झोपडी:

या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळापर्यंतच्या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी अर्ज करू शकतो. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांच्या अटी आणि शर्ती या योजनेनुसार असतील. तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरासाठी (ARHU) पात्र ठरणार नाही, तर, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांसाठी अर्ज करण्यास पात्र असेल.

परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतीमध्ये सदनिकाच्या उपलब्धतेनुसार, अशा कुटुंबप्रमुखाला धापुप्र/झोपुप्राद्वारे भाडे-खरेदीच्या अधिकारांसह भाडेपट्टा करार करण्यासाठी सुचना देण्यात येईल.

अशा ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला, भाडेपट्टा करार केल्यानंतर आणि ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क आगाऊ भरल्यानंतर, भाडे करार तत्वावर ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळापर्यंतचे परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ARHU) ताब्यात घेण्याची आणि वापरण्याची परवानगी दिली जाईल. भाडेपट्टा करार केलेल्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला या योजनेच्या भाग -3 मध्ये सांगितल्याप्रमाणे परवडणारे भाडेतत्वावरील घर, भाडे-खरेदी तत्वावर खरेदी करण्याचा पर्याय असेल.



पर्यायाने, ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला, धापुप्र/झोपुप्राने ठरविल्याप्रमाणे परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घराची किंमत भरल्यानंतर, धापुप्र/झोपुप्रारोबर खरेदी करार (भाडेपट्टा कराराऐवजी) करण्याचा पर्याय असेल. त्यानंतर अशा कुटुंबप्रमुखाला ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळापर्यंतचे एक परवडणारे घर देण्यात येईल.

**2.3.2. तळमजल्यावरील दिनांक ०१.०१.२००० नंतरच्या व दिनांक ०१.०१.२०११ किंवा त्यापूर्वीच्या झोपडीधारक:**

दिनांक ०१.०१.२००० नंतरच्या व दिनांक ०१.०१.२०११ किंवा त्यापूर्वीच्या तळमजल्यावरील निवासी झोपडीत राहणाऱ्या कुटुंबप्रमुखाला, महाराष्ट्र शासनाने ठरविल्याप्रमाणे बांधकामाचा खर्च अदा करणे शक्य नसल्यास, अशा कुटुंबप्रमुखाने अर्ज सादर केल्यास, भाडे-खरेदी पर्यायासह परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांमध्ये सामावून घेतले जाईल. कुटुंबप्रमुखाला भविष्यात परवडणाऱ्या घराची खरेदी करावयाची असल्यास, खरेदी करताना महाराष्ट्र शासनाने ठरविलेल्या बांधकाम खर्च किंमतीवर भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून किंमत आकारण्यात येईल.

**2.4. सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घर (ASRA)**

प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील, कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटली नाही तर अशा झोपडीमधील रहिवाशांना किंवा तळमजल्यावरील झोपडीच्या आतून प्रवेश असलेला, पोटमाळ्यावर राहणारा प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील रहिवाशांना, धापुप्र/झोपुप्राने ठरविल्याप्रमाणे सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये सामायिक तत्वावर सामावून घेतले जाईल.

याव्यतिरिक्त, एकाच प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील कुटुंबप्रमुख असल्याचा दावा करणाऱ्या आणि समान प्राधान्याचे कागदोपत्री पुरावे बाळगणाऱ्या दोन किंवा अधिक व्यक्तींमध्ये काही वाद किंवा प्रतिदावे असल्यास, आणि धापुप्र/झोपुप्रा कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटवण्याबाबत निर्णय घेण्यास सक्षम नसल्यास, धापुप्र/झोपुप्राने ठरविल्याप्रमाणे झोपडी निष्कासनाच्या वेळी झोपडीत असलेल्या व्यक्तींना भाडेपट्टा करार केल्यानंतर आणि अनामत रक्कम म्हणून ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क आगाऊ भरल्यानंतर, सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये सामावून घेण्यात येईल.



## 2.5. परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या इमारती आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांच्या (ASRA) इमारतींचे ठिकाण

परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या इमारती आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या (ASRA) घरांच्या इमारतींचे ठिकाण धापुप्र/झोपुप्राने ठरविल्याप्रमाणे, मुंबई महानगर प्रदेशात कोठेही असतील.

## 2.6. परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांचे (ARHU) वितरण

परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांचे वितरण “प्रथम येणा-यास प्राधान्य” तत्वावर केले जाईल आणि ज्यांनी प्रथम अर्ज केला आहे त्यांना प्राधान्य दिले जाईल.

जर एकाच तारखेला एकापेक्षा जास्त कुटुंबप्रमुख अर्ज करत असतील तर अशा कुटुंबप्रमुखाने सादर केलेल्या कागदोपत्री पुराव्यांनुसार धापुप्र क्षेत्रात जास्त काळ वास्तव्यास असलेल्या कुटुंबप्रमुखाला, प्रथम भाडेतत्वावरील घरांचे वितरण केले जाईल. अर्ज करणाऱ्या कुटुंबप्रमुखाचा धापुप्रमधील वास्तव्याचा कालावधी केवळ विचारात घेतला जाईल, कुटुंबप्रमुखाच्या नातेवाईकांचा वास्तव्याचा कालावधी विचारात घेतला जाणार नाही.

जेव्हा प्रमाणित झालेली झोपडी, जिथे आहे त्या झोपडीचे सर्व मजले रिकामे करण्यास आणि निष्कासनास तयार असतील तेव्हाच, वरील प्राधान्याने वितरणाचा विचार करण्यात येईल.

## 2.7. सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचे वितरण

सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचे वितरण सदैव धापुप्र/झोपुप्राच्या इच्छेनुसार होईल. प्रत्येक भाडेपट्टा कालावधीच्या शेवटी सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामधील रहिवाशांना इतर सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये हलविण्याचा अधिकार धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन कंपनीला असेल.

## 2.8. भाडेपट्टा करारानुसार किंवा भाडे-खरेदी/ आगाऊ खरेदी अंतर्गत घरांचे वितरण

परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या वितरणाच्या वेळी, ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुखाला (अ) अनामत रक्कम म्हणून ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क



भरल्यानंतर भाडेपट्टा करार करण्याचा पर्याय किंवा (ब) धापुप्र/झोपुप्राद्वारे अंतिम केल्याप्रमाणे खरेदी किंमत अदा केल्यावर खरेदी करार करण्याचा पर्याय असेल.

सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांच्या वितरणाच्या वेळी, प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील रहिवासी अनामत रक्कम म्हणून, ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क, भरल्यानंतर भाडेपट्टा करार करू शकतात.

जर ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख किंवा ज्या व्यक्तीला सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घराचे (ASRA) वितरण केले आहे अशा व्यक्तीने भाडेतत्वावरील घर वितरणाच्या सूचनेपासून 30 दिवसांच्या कालावधीत वर नमूद केल्याप्रमाणे रक्कम भरली नाही तर असे वितरण रद्द केले जाईल आणि ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख किंवा धापुप्र/झोपुप्राने सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यास परवानगी दिलेली व्यक्ती या योजनेअंतर्गत पुन्हा कोणत्याही लाभास पात्र ठरणार नाही.

या योजनेच्या कलम ३.२ मध्ये नमूद केल्याप्रमाणे परवडणाऱ्या घराची किंमत निर्धारित केल्यानंतर भाडे करार शुल्क / खरेदी किंमत अंतिम केली जाईल. हस्तांतरणापूर्वी धापुप्र/झोपुप्राला फरकाची रक्कम अदा करावी लागेल.

धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन कंपनीने नियुक्त केलेल्या बँकेला दिलेल्या स्थायी सूचनांनुसार, ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला किंवा धापुप्र/झोपुप्राने सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीला त्याच्या खात्यातून, भाडे करार शुल्क वजावटीसाठी तशा बँकेत एस्क्रो खाते (Escrow Account) उघडावे लागेल.

वरील प्रक्रिया पूर्ण झाल्यानंतर 3 महिन्यांच्या आत, परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांच्या उपलब्धतेनुसार, ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला किंवा धापुप्र/झोपुप्राने सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीला घरात सामावून घेतले जाईल. जर वितरणाच्या तारखेस त्या प्रमाणित झालेल्या झोपडीचे सर्व मजले रिकामे करण्यास आणि निष्कासनास तयार असतील, तरच अशा घरांचे वितरण केले जाईल / घरात सामावून घेतले जाईल.

## 2.9. झोपडी निष्कासित करणे व प्रतीक्षा यादी

धापुप्र क्षेत्रातील झोपडी, प्रमाणित झालेली असो वा नसो, ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, कुटुंबातील सदस्य आणि सर्व रहिवासी, यांना ती झोपडी रिकामी करणे बंधनकारक



असेल आणि त्यानुसार धापुप्र/झोपुप्राला झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम ३ झेड अंतर्गत, अशी बांधकामे केव्हाही निष्कासित करण्याचा पूर्ण अधिकार असेल.

परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांचे किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचे वितरण, ही झोपडी रिकामी करण्यासाठी आणि निष्कासित करण्यासाठी, पूर्वअट असणार नाही.

जर परवडणारी घरे उपलब्ध नसतील तर प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यासाठी धापुप्र/झोपुप्राने योग्य मानलेली व्यक्ती, धापुप्र/झोपुप्राच्या प्रतीक्षा यादीवर असेल आणि त्यांना घरांचे वितरण प्राधान्यक्रमाने केले जाईल.

धापुप्र/झोपुप्राद्वारे प्रमाणित झालेली झोपडी निष्कासित केल्यास, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घर वापरण्यासाठी धापुप्र/झोपुप्राने योग्य मानलेली व्यक्ती, संक्रमण सदनिकासाठी किंवा कोणतेही भाडे घेण्यास पात्र ठरणार नाही.

## 2.10. विवाद

एकाच प्रमाणित झालेल्या झोपडीमधील कुटुंबप्रमुख असल्याचा दावा करणाऱ्या आणि समान प्राधान्याचे कागदोपत्री पुरावे बाळगणाऱ्या दोन किंवा अधिक व्यक्तींमध्ये काही वाद किंवा प्रतिदावे असले तरी, प्रमाणित झालेली झोपडी निष्कासित केली जाईल आणि निष्कासित करण्याच्या वेळी झोपडीत असलेल्या व्यक्तींनी भाडेपट्टा करार केल्यानंतर आणि ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क आगाऊ भरल्यानंतर सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये धापुप्र/झोपुप्राच्या परवानगीनंतर अशा झोपडीतील व्यक्तींना सामावून घेतले जाईल.

झोपडपट्टी कायद्याच्या कलम ३ झेड अन्वये असहकार करणाऱ्या व्यक्तींना हटविण्याची कारवाई करण्यात येईल.



### 3. भाडे-खरेदी योजना आणि क्रेडिट लिंकड सबसिडी

#### 3.1. भाडे-खरेदी योजनेची अंमलबजावणी

परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांच्या योजनेअंतर्गत, प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, धापुप्र/झोपुप्राने वेळोवेळी ठरविलेली घराची विक्री किंमत देऊन ३०० चौरस फूट चटई क्षेत्रफळापर्यंतच्या परवडणारे भाडेतत्वावरील (ARHU) घर खरेदी करण्यासाठी अर्ज करू शकतो.

#### 3.2. श्रेणी १ व श्रेणी २ प्रमाणित झालेल्या झोपड्यांसाठी आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांची विक्री किंमत

घरांची विक्री किंमत ("पी"), प्रमाणित जमीनीची किंमत आणि परवडणाऱ्या घरांच्या/सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांच्या बांधकाम खर्चाच्या ("सी") आधारे निश्चित केली जाईल. तथापि, अशा घरांची विक्री किंमत ("पी"), बांधकाम खर्च, "सी"च्या 130% पेक्षा जास्त असणार नाही.

परवडणाऱ्या घरांचा /सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांचा बांधकाम खर्च ("सी"), हा धापुप्र/झोपुप्रद्वारे निर्धारित केल्यानुसार, प्रत्येक परवडणाऱ्या घरांच्या इमारतीसाठी प्रति घराचा सरासरी खर्चा इतका असेल आणि त्यात खालील गोष्टींचा समावेश असेल:

- परवडणाऱ्या घरांच्या इमारतीच्या बांधकामाचा खर्च
- सोयी आणि पायाभूत सुविधांचा खर्च
- प्रशासकीय खर्चाची निश्चित टक्केवारी - ०.५% म्हाडाच्या नियमानुसार

वरील बाबींचा विचार करून परवडणाऱ्या घरांच्या /सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांच्या इमारतींचा अंदाजित खर्च धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ जाहीर करतील. जर अनेक परवडणाऱ्या घरांच्या इमारती असतील तर अशा परवडणाऱ्या घरांच्या इमारतींचे भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करतेवेळी, वरील बाबींवर झालेला प्रत्यक्ष खर्च विचारात घेऊन परवडणाऱ्या घरांच्या इमारतींची आणि परवडणाऱ्या घरांची /सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांची अंतिम किंमत, धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ जाहीर करतील. बांधकामाच्या वास्तविक खर्चाच्या आधारे, परवडणाऱ्या घरांची /सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांची अंतिम किंमत ("पी") भोगवटा प्रमाणपत्र जारी करताना बदलू शकते.



परवडणाऱ्या घरांची /सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या घरांची खरेदी किंमत आणि भरावे लागणारे भाडे करार शुल्क, परवडणाऱ्या घरांच्या अंतिम किंमतीप्रमाणे, अंतिम केले जाईल.

### 3.3.क्रेडिट लिंकड सबसिडी

क्रेडिट लिंकड सबसिडीसाठी अर्ज करण्यासाठी धापुप्रा/झोपुप्राकडे कुटुंबप्रमुखाने धारावीतील त्यांच्या निवासस्थानाच्या संदर्भात आधार कार्ड/ पासपोर्ट/ रेशन कार्ड/ ड्रायव्हिंग लायसन्स/ मतदार ओळखपत्र च्या स्वरूपात कागदोपत्री पुरावे सादर करावेत.

परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांच्या वितरणाच्या वेळी आगाऊ भाडे-खरेदीचा पर्याय निवडल्यास, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख बँकेकडे क्रेडिट लिंकड सबसिडीसाठी अर्ज करू शकतो. खरेदी करार निष्पादित करतेवेळी, भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्यानंतर, धापुप्रा/झोपुप्राला अदा करावयाची घरांची खरेदी किंमत खालील पेक्षा कमी नसेल:

अ.क्र.	प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाचे धारावीत वास्तव्य	खरेदी किंमत
१	०१.०१.२००० रोजी किंवा त्यापूर्वी.	“पी” च्या ४५%
२	०१.०१.२००० नंतर व ०१.०१.२०११ रोजी किंवा त्यापूर्वी	“पी” च्या ६०%
३	०१.०१.२०११ नंतर परंतु कट ऑफ तारखेपूर्वी.	“पी” च्या ७५%
४	कट-ऑफ तारखेपूर्वी वास्तव्याचा कागदोपत्री पुरावा जसे की, आधारकार्ड / पासपोर्ट / रेशन कार्ड/ ड्रायव्हिंग लायसन्स/ मतदार ओळखपत्र च्या स्वरूपात पुरावे सादर करू शकत नाही.	“पी” च्या १००%

धारावीतील वास्तव्याची तारीख विचारात न घेता, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख बँकेकडे, त्याच्या त्यावेळी वास्तव्य असलेल्या इमारतीला भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झाल्याच्या तारखेपासून ५ वर्षांनंतर, धापुप्रा/झोपुप्राला देय असलेली खरेदी किंमत “पी” च्या ५०.६१% पेक्षा कमी असणार नाही. क्रेडिट लिंकड सबसिडी मिळण्याकरिता कुटुंबप्रमुख अर्ज करू शकतो. अशी खरेदी किंमत, भोगवटा प्रमाणपत्र तारखेपासून घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून आकारण्यात येईल.

परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांसाठी आगाऊ खरेदी किंमत, खाली दिली आहे. अशी खरेदी किंमत भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केल्याच्या तारखेपासून घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून आकारण्यात येईल.



	करारावर स्वाक्षरी करताना घरप्रमुखाकडून धापुप्रा/झोपुप्राला अदा करावयाची खरेदी किंमत			
खरेदी करार-भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केलेल्या तारखेपासून वर्ष	०१.०१.२००० रोजी किंवा त्यापूर्वी धारावीत वास्तव्यास	०१.०१.२००० नंतर आणि ०१.०१.२०११ रोजी किंवा त्यापूर्वी धारावीत वास्तव्य	०१.०१.२०११ नंतर परंतु कट ऑफ तारखेपूर्वी धारावीत वास्तव्यास	वास्तव्याचा कोणताही कागदोपत्री पुरावा नाही
0	45.00%	60.00%	75.00%	100.00%
1	46.23%	61.04%	75.65%	99.68%
2	47.43%	62.00%	76.19%	99.20%
3	48.56%	62.85%	76.57%	98.52%
4	49.63%	63.58%	76.80%	97.66%
5	50.61%	50.61%	50.61%	50.61%

खरेदी करार-भोगवटा प्रमाणपत्र जारी केलेल्या तारखेपासून वर्ष	करारावर स्वाक्षरी करताना घरप्रमुखाकडून धापुप्रा/झोपुप्राला अदा करावयाची खरेदी किंमत
6	51.50%
7	52.27%
8	52.88%
9	53.33%
10	53.60%
11	53.63%
12	53.39%
13	52.84%
14	51.96%
15	50.67%
16	48.93%
17	46.67%
18	43.84%



19	40.34%
20	36.09%
21	31.00%
22	24.98%
23	17.89%
24	9.61%
25	0.00%

**3.3.1. क्रेडिट लिंकड सबसिडीसाठीच्या अर्जासोबत धापुप्रा/झोपुप्राकडे सादर करावयाची कागदपत्रे:**

क्रेडिट लिंकड सबसिडीसाठी अर्ज करताना प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाने खालील नमुद कागदपत्रापैकी शक्य असतील तेवढे पुरावे सादर करावेत :

- आधार कार्ड (अनिवार्य)
- पॅन कार्ड (अनिवार्य)
- बँकेचे पासबुक/ पोस्ट ऑफिसची कागदपत्रे. (अनिवार्य)
- स्वतःचे पेन्शन देयकांचे /कौटुंबिक पेन्शन देयकांचे आदेश नियोकता कार्यालयाने लेटरहेडवर दिलेले पत्र
- आयुर्विमा पॉलिसी प्रमाणपत्राची प्रत
- नोकरदार असल्यास :
  - बँक खात्याचा तपशील- खाते क्रमांक, तारीख आणि सक्रिय स्थिती.
  - ईएसआयसी/पीएफ
  - मागील 3 महिन्यांचे वेतन विवरण
  - मागील 6 महिन्यांचे बँक स्टेटमेंट
  - नवीनतम फॉर्म 16 / आयटीआर
- स्वयंरोजगार असल्यास:
  - बँक खात्याचा तपशील- खाते क्रमांक, तारीख आणि सक्रिय स्थिती.
  - जीएसटी तपशील
  - गेल्या 3 वर्षांचे आयकर विवरणपत्र



- (iv) ताळेबंद आणि नफा-तोटा विवरण
- (v) चालू खात्याचे मागील सहा महिन्यांचे विवरण

### 3.4. खरेदी करार

धापुप्र/झोपुप्राने ठरविलेली खरेदी किंमत जमा केल्यानंतर, धापुप्र/झोपुप्रा प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाबरोबर खरेदी करार करेल. खरेदी करार निष्पादित होणे किंवा भोगवटा प्रमाणपत्र जारी होणे, यापैकी जे नंतर घडले आहे, त्या तारखेपासून ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे विकता येणार नाहीत.

### 3.5. खरेदी केलेल्या परवडणाऱ्या घरांचे हस्तांतरण

या योजने अंतर्गत, प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाने खरेदी केलेले परवडणारे घर, खरेदी करार निष्पादित झाल्यापासून अथवा भोगवटा प्रमाणपत्र जारी झालेल्या तारखेपासून, जे नंतर घडले आहे त्या तारखेपासून, ५ वर्षांच्या कालावधीसाठी विक्री, भेट, एक्सचेंज, भाडेपट्टा किंवा इतर मार्गाने हस्तांतरीत करता येणार नाही. (बँका/ नॉन बँकिंग फायनान्सिअल कंपन्यांना गहाण ठेवण्यास परवानगी दिली जाईल). पाच वर्षांच्या कालावधी नंतर धापुप्र/झोपुप्राकडून ना हरकत प्रमाणपत्र मिळाल्यावर परवडणाऱ्या घरांचे हस्तांतरण करता येईल. धापुप्र/झोपुप्रा काही प्रलंबित देय/दायित्वे किंवा इतर उल्लंघन असल्यास हस्तांतरणासाठी ना हरकत प्रमाणपत्र दिले जाणार नाही.

परवडणारी घरे उपरोक्त नियमांचे उल्लंघन करून हस्तांतरित केली गेल्यास, धापुप्र/झोपुप्रा आदेशाद्वारे, घराचा ताबा घेणाऱ्या व्यक्तीला आवश्यकता असल्यास निर्दिष्ट केल्याप्रकारे आणि निर्दिष्ट केलेल्या वेळेत निष्कासित करण्याचे निर्देश देईल. निष्कासित करतेवेळी धापुप्र/झोपुप्रा आवश्यक बळाचा वापर करेल. अशा परिस्थितीत प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाचे सर्व अधिकार संपुष्टात येतील आणि धापुप्र/झोपुप्रा घराचा ताबा घेतल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत सर्व नुकसान भरपाई वजा केल्यानंतर, त्याने /तिने भरलेल्या खरेदी किंमतीची परतफेड करेल.

परंतु, या कलमांतर्गत कोणताही आदेश देण्यापूर्वी, धापुप्र/झोपुप्रा अशा व्यक्तीला कारणे दाखविण्याची वाजवी संधी (३० दिवसांपेक्षा जास्त नाही) देईल.



#### 4. भाडेपट्टा करार

##### 4.1. भाडे करार शुल्क

###### 4.1.1. परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे (ARHU)

प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला भाडेपट्टा तत्वावर दिलेल्या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरासाठी त्याला / तिला दरमहा परवडणाऱ्या घरांची अंतिम किंमत ("पी") च्या ०.२६१% भाडे करार शुल्क म्हणून भरावे लागेल. भाडे करार शुल्कात ५% वार्षिक वाढ केली जाईल.

दरवर्षी भाडेपट्टा कराराचे नूतनीकरण केले असेल आणि भाडेपट्टा कराराचे उल्लंघन झाले नसेल तर, पहिला भाडेपट्टा करार निष्पादित झाल्यापासून २५ व्या वर्षाच्या अखेरीस, परवडणारी भाडेतत्वावरील (ARHU) घरे, धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ यांनी निर्धारित केल्यानुसार हस्तांतरण खर्चावर कुटुंबप्रमुखाला किंवा कायदेशीर वारसदाराला हस्तांतरित केले जाईल. खरेदीच्या तारखेपर्यंत भरलेले भाडे, खरेदी किंमतीत समायोजित केले जाईल.

###### 4.1.2. सामायिक तत्वावरील परवडणारी भाडेतत्वावरील (ASRA) घरे

धापुप्र/झोपुप्राद्वारे वितरण केलेल्या व्यक्तीस भाडे करार तत्वावर देण्यात येणाऱ्या प्रत्येक सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरासाठी, धापुप्र/झोपुप्राद्वारे खालीलपैकी एक पर्याय दिला जाईल:

- पर्याय १:** सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घराच्या किंमतीच्या ("पी" च्या) ०.२६१% भाडे करार शुल्क म्हणून दरमहा भरावे लागेल. भाडे करार शुल्कात ५% वार्षिक वाढ केली जाईल; अथवा.
- पर्याय २:** सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घराच्या किंमतीच्या ("पी" च्या) ०.०५२२ टक्के रक्कम भाडे करार शुल्क म्हणून दरमहा भरावी लागेल. भाडे करार शुल्कात ५% वार्षिक वाढ केली जाईल.

शासन /महाडाने आकारलेले भाडे करार शुल्क या योजनेअंतर्गत आकारण्यात येणाऱ्या भाडे करार शुल्कापेक्षा कमी असल्यास, शासन/ महाडाच्या प्रचलित पद्धतीनुसार धापुप्र/झोपुप्राद्वारे दरवर्षी भाडे करार शुल्कात सुधारणा केली जाईल.

पर्याय २ अंतर्गत, धापुप्र/झोपुप्राला किंवा मिळकत व्यवस्थापन कंपनीला (AMC), अतिरिक्त व्यक्तींना भाडेपट्टा तत्वावर त्याच सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये सामावून घेण्याची मुभा असेल.



#### 4.2.भाडेपट्टा कराराच्या अटी

- a. भाडेपट्टा कराराचा कालावधी एकावेळी अकरा महिन्यांपेक्षा जास्त असणार नाही. भाडेपट्टा कराराच्या सर्व अटींचे पालन केले असल्यास प्रत्येक वेळी कमाल अकरा महिन्यांसाठी नूतनीकरण केले जाईल.
- b. सदर योजनेमध्ये विहित केल्यानुसार, हस्तांतरणाच्या तारखेपासून दर १२ महिन्यांनी भाडे करार शुल्कात वाढ केली जाईल.
- c. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरात (ARHU) किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरात (ASRA) स्थलांतरित होण्याची तारीख कळवल्यानंतर ३० दिवसांच्या आत, ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क आगाऊ भरावे लागेल आणि भाडेपट्टा करार निष्पादित करावा लागेल. ३ महिन्यांचे भाडे करार शुल्क न भरल्यास आणि / किंवा भाडेपट्टा करार निष्पादित न केल्यास किंवा नकार दिल्यास, प्रमाणित झालेल्या झोपडीतील ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला /सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीला या योजनेतील सर्व लाभ घेण्यासाठी अपात्र ठरविले जाईल.
- d. भाडेकरूने ३ महिन्यांच्या भाडे करार शुल्काची फिरती ठेव कायम ठेवली पाहिजे. ठेवी नेहमीच व्याजमुक्त राहतील.
- e. भाडेपट्टा कालावधीत, म्हणजेच प्रत्येक कॅलेंडर महिन्याच्या सातव्या दिवशी किंवा त्यापूर्वी, धापुप्र/झोपुप्राला किंवा मिळकत व्यवस्थापन कंपनीला (AMC) भाडे करार शुल्क दरमहा आगाऊ भरावे लागेल.
- f. भाडे करार वैयक्तिक, अनियुक्त आणि अहस्तांतरणीय असेल. त्यानुसार, भाडेकरूला परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये, कोणत्याही इतर व्यक्तींना आपला भाडे करार दस्त देण्याचा आणि / किंवा कोणताही अधिकार किंवा उप-भाडेपट्टा देण्याचा किंवा हस्तांतरित करण्याचा किंवा त्यामध्ये कोणत्याही व्यक्तीचा समावेश करण्याचा अधिकार नसेल.
- g. महाराष्ट्र भाडे नियंत्रण अधिनियम, १९९९ किंवा वेळोवेळी लागू असलेल्या तत्सम कोणत्याही कायद्यातील कोणतीही दुरुस्ती, कोणतीही वैधानिक



सुधारणा किंवा पुनर्निर्मिती अन्वये भाडेकरूला कोणतेही संरक्षण, भाडेकरू हक्क इत्यादींचा दावा करता येणार नाही.

- h. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये, केवळ भाडेकरू आणि धापुप्रा/झोपुप्रांमध्ये नोंदणीकृत आणि त्याच्या जवळच्या कुटुंबातील सदस्यांनाच प्रवेश दिला जाईल. प्रवेश केवळ “डिजिटल की” द्वारे किंवा बायोमेट्रिक्सद्वारे आणि पूर्णपणे सुरक्षित यंत्रणेद्वारे होईल. कोणत्याही परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये इतर कोणत्याही व्यक्तीला प्रवेशाची परवानगी दिली जाणार नाही.
- i. कोणत्याही महिन्याचे, भाडे करार शुल्क 15 दिवस किंवा त्यापेक्षा जास्त कालावधीसाठी थकित राहिले असल्यास आणि धापुप्रा/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडून लेखी नोटीस प्राप्त झाल्यापासून 15 दिवसांच्या आत थकित भाडे करार शुल्क न भरल्यास, नोटीस कालावधी संपल्यानंतर भाडेपट्टा रद्द केला जाईल. तसेच, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये भाडेकरूचे सर्व अधिकार संपुष्टात येतील, आणि ते घर रिकामे करावे लागेल. त्यानंतर, या योजनेअंतर्गत कोणत्याही लाभाचा दावा करण्यास भाडेकरू पात्र राहणार नाही.
- j. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये स्थापत्य किंवा इतर कोणतेही बदल करता येणार नाहीत. वरील नियमांचे उल्लंघन करून काही बदल केल्यास, भाडेपट्टा करार तात्काळ रद्द केला जाईल आणि धापुप्रा/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडून भाडेकरूला नोटीस कालावधी न देता भाडेतत्वावरील घर त्वरित धापुप्रा/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडे सोपवावे लागेल. त्याशिवाय, अशा भाडेकरूस धापुप्रा/झोपुप्रांने ठरविल्याप्रमाणे नुकसान भरपाई द्यावी लागेल.
- k. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये कोणतेही बेकायदेशीर काम केले गेले किंवा भाडेपट्टा कराराच्या कोणत्याही अटीचे उल्लंघन केले गेले



तर भाडेपट्टा तात्काळ रद्द केला जाईल आणि धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडून भाडेकरूला नोटीस कालावधी न देता भाडेतत्वावरील घर त्वरित धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडे सोपवावे लागेल.

- l. धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीला तपासणीसाठी किंवा भाडेपट्टा करारानुसार आवश्यक कार्यवाही करण्यासाठी किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये अतिरिक्त व्यक्तींना सामावून घेण्यासाठी कोणत्याही वेळी प्रवेश करण्याचा अधिकार असेल. अशा प्रवेशाच्या वेळी, ज्या व्यक्तीला असे सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घर देण्यात आले होते, त्या व्यक्तीच्या अनुपस्थितीचा विचार न करता प्रवेश केला जाईल.
- m. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरामध्ये आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरामध्ये, प्राणी किंवा पक्ष्यांना ठेवण्यास परवानगी नाही.
- n. जर भाडेतत्वावरील घर, कोणत्याही भाडे कालावधीत 150 दिवसांपेक्षा जास्त कालावधीसाठी वापरले गेले नाही, तर असे मानले जाईल की अशा परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घराची किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घराची भाडेकरूस आवश्यकता नाही आणि भाडेपट्टा करार रद्द केला जाईल. भाडेकरू या योजनेअंतर्गत सर्व अधिकार गमावेल आणि त्यानंतर या योजनेअंतर्गत कोणत्याही लाभाचा दावा करण्यास पात्र राहणार नाही.
- o. धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीचा (धापुप्र/झोपुप्राद्वारे अधिकृत असल्यास) निर्णय भाडेपट्टा संबंधित सर्व बाबींसाठी अंतिम असेल.

#### 4.3.हस्तांतरण

सर्वसाधारणपणे, संपूर्ण भाडे करार शुल्क भरल्यावर आणि भाडे कराराच्या सर्व अटी आणि शर्तीचे पालन केल्यावर, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घराच्या वितरणाच्या तारखेपासून २५ व्या वर्षाच्या अखेरीस परवडणारे भाडेतत्वावरील घर, प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखास किंवा कायदेशीर वारसदारास हस्तांतरित केले जाईल.



जर प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला २५ वर्षांचे सर्व भाडे करार शुल्क भरण्यापूर्वी, ARHU घर हस्तांतरित करावयाचे असल्यास हस्तांतरणापूर्वी, खरेदी किंमत, घाऊक किंमत निर्देशांकीत (Indexed) करून किंमत देण्यास बांधील आणि जबाबदार असेल.

परवडणारे भाडेतत्वावरील (ARHU) घर, ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला वितरण झाल्याच्या तारखेपासून पहिल्या पाच वर्षांच्या कालावधीसाठी विक्री, भेट, एक्सचेंज, भाडेपट्टा किंवा इतर मार्गाने हस्तांतरित करता येणार नाही.

परवडणारे भाडेतत्वावरील घर किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर उपरोक्त नियमांचे उल्लंघन करून हस्तांतरित केल्यास, धापुप्र/झोपुप्रा आदेशाद्वारे, घराचा ताबा घेणाऱ्या व्यक्तीला, आदेशात निर्दिष्ट केल्याप्रकारे आणि आदेशात निर्दिष्ट केलेल्या वेळेत निष्कासित करण्याचे निर्देश देईल. निष्कासित करताना, धापुप्र/झोपुप्रा आवश्यक बळाचा वापर करेल. अशा परिस्थितीत प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाचे /सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीचे सर्व अधिकार संपुष्टात येतील आणि धापुप्र/झोपुप्राद्वारे निर्धारित केल्याप्रमाणे नुकसान भरपाई आणि खर्च देण्यास देखील जबाबदार असेल.

परंतु, या कलमांतर्गत कोणताही आदेश देण्यापूर्वी, धापुप्र/झोपुप्रा अशा व्यक्तीला कारणे दाखविण्याची वाजवी संधी (३० दिवसांपेक्षा जास्त नाही) देईल.

#### 4.4.भाडेपट्टा कराराचे उल्लंघन

भाडेकरूने भाडेपट्टा कराराच्या कोणत्याही अटीचे उल्लंघन केले असल्यास भाडेपट्टा करार तात्काळ रद्द केला जाईल आणि धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडून भाडेकरूला नोटीस कालावधी न देता, निष्कासित करण्यात येईल व भाडेतत्वावरील घर त्वरित धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडे सोपवावे लागेल. त्यानंतर, या योजनेअंतर्गत कोणत्याही लाभाचा दावा करण्यास भाडेकरू पात्र राहणार नाही. अशी घरे, भाड्याने देण्यासाठी आणि इतर गरजूलोकांकडून भाडे वसूल करण्यासाठी, मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीकडे सुपूर्द केली जातील.

#### 4.5.सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमधील सुविधा

धापुप्र/झोपुप्राचे मुकाअ तथा विकाअ यांनी वेळोवेळी निश्चित केलेल्या आणि अंतिम केलेल्या शुल्कावर बेड, टेबल, खुर्ची आणि सुरक्षित कपाट, एकल मातांसाठी पाळणाघर, सुविधा आणि मनोरंजनाच्या इतर पायाभूत सुविधा उपलब्ध करून दिल्या जातील.



## 5. सामान्य नियम आणि अटी

या भाग 5 मधील सामान्य अटी: (1) धापुप्र/झोपुप्राद्वारे घोषित परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेला कुटुंबप्रमुख, (ज्याला सरसकट आधारावर किंवा भाडे-खरेदी योजनेअंतर्गत किंवा भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, घर (ARHU) खरेदीसाठी अर्ज करता येईल) आणि (2) सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यासाठी धापुप्र/झोपुप्राने योग्य मानलेल्या व्यक्तींना, लागू होईल.

- I. सर्व परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे, सामायिक तत्वावरील परवडणारी भाडेतत्वावरील घरे किंवा खरेदी केलेल्या घरांच्या संदर्भात भाडेकरूला / खरेदीदाराला खालील दायित्वे आणि कर अदा करावे लागतील:
  - a. लागू असलेल्या दराने, मालमता कर, दर व इतर कर देय असतील.
  - b. वीज शुल्क आणि ठेवी, पाणी-शुल्क आणि दूरध्वनी आणि दूरसंचार सुविधा आणि सेवा कनेक्शन, इंटरनेट / वायफाय, इतर सर्व सामान्य आणि सामायिक उपयोगिता, सुविधा आणि सेवा शुल्क.
- II. सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये कोणत्याही बदलांना परवानगी दिली जाणार नाही.
- III. धापुप्र/झोपुप्रा आणि/ किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीच्या पूर्व परवानगी व लेखी मंजूरीसह घरांमध्ये (ARHU / ASRA) केवळ अ-संरचनात्मक आणि अस्थायी स्वरूपात, अंतर्गत सजावटीची कामे केली जाऊ शकतात. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHU / ASRA) अंतरंगात कोणताही बदल करू दिले जाणार नाही आणि / किंवा कोणतेही खालील बदल किंवा जोडणी किंवा नूतनीकरणाची कामे करू नयेत, ज्यामुळे
  - a. कोणत्याही फ्लोअर स्पेस इंडेक्सचा वापर होईल आणि / किंवा चटई क्षेत्रफळ वाढेल आणि / किंवा विकास क्षमता वाढेल आणि / किंवा
  - b. परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या इमारतीच्या संरचनात्मक स्थिरतेवर परिणाम होईल; आणि / किंवा, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या इमारतीच्या कोणत्याही पायाभूत सुविधा, सामायिक जागा, सुविधा आणि सुविधांवर परिणाम होईल; आणि / किंवा,
  - c. धापुप्र/झोपुप्राने आणि/ किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीने प्रतिबंधित केल्या आहेत अशी कामे आणि / किंवा लागू कायदे, नियम आणि विनियमानुसार प्रतिबंधित आहेत अशी कामे; आणि / किंवा,
  - d. असे बदल जे संरचनात्मक स्वरूपाचे आहेत.



- IV. परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतींमधील व्यावसायिक क्षेत्रातून प्राप्त भाडे करार शुल्क आणि परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांचे भाडे करार शुल्क म्हणून प्राप्त रकमेद्वारे मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीद्वारे परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांची आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांची देखभाल केली जाईल.
- V. परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या खरेदीनंतर, धापुप्र/झोपुप्रा आणि/ किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीने ठरविल्याप्रमाणे, खरेदी केलेल्या अशा घरांना देखभाल शुल्क द्यावा लागेल.
- VI. धापुप्र/झोपुप्राला परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांच्या इमारतींच्या संदर्भात, धापुप्र/झोपुप्राने ठरविलेल्या अटी व निकषांच्या आधारे सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्याचा आणि नोंदणी करण्याचा पर्याय असेल आणि त्याची निर्मिती आणि नोंदणीशी संबंधित सर्व खर्च अशा परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतींमधील अशा ARHU घरांच्या खरेदीदारांना द्यावा लागेल. धापुप्र/झोपुप्राचा निर्णय अंतिम आणि बंधनकारक असेल. धापुप्र/झोपुप्रा व्यतिरिक्त कोणत्याही व्यक्तीस कोणत्याही परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतींच्या संदर्भात कोणतीही सहकारी गृहनिर्माण संस्था स्थापन करण्याचा आणि नोंदणी करण्याचा अधिकार नसेल.
- परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतीतील सर्व (ARHU) घरे, खरेदी केल्यानंतर, अशा परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या इमारतीचे कन्व्हेयन्स धापुप्र/झोपुप्राद्वारे स्थापन केलेल्या सोसायटीला दिले जाऊ शकते. अशा सोसायटीला, धापुप्र/झोपुप्राच्या मालकीचे व्यावसायिक गाळे, भाडेपट्टा तत्वावर देण्याची परवानगी दिली जाईल, जेणेकरून अशा देखभाल शुल्काप्रती सोसायटीचा आणि सभासदांचा खर्च कमी होईल. व्यावसायिक गाळ्याचे वितरण करताना, धापुप्र/झोपुप्रा क्षेत्रातील अपात्र औद्योगिक/व्यावसायिक झोपडीधारकांना, प्रचलित बाजार भावाप्रमाणे भाडेतत्वावर देण्यास प्राधान्य देण्यात येईल.
- VII. परवडणारी भाडेतत्वावरील (ARHU) घरे आणि / किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारी भाडेतत्वावरील (ASRA) घरे आणि / किंवा कोणत्याही सोयी, सुविधा, सामायिक क्षेत्रे, पायाभूत सुविधा इत्यादींचा गैरवापर, नुकसान, विनाश, तोडफोड झाले असेल तर धापुप्र/झोपुप्राद्वारे संबंधित भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांचे वितरण झालेला कुटुंबप्रमुख किंवा ज्या व्यक्तीला धापुप्र/झोपुप्राद्वारे सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर वापरण्याची परवानगी देली आहे, अशा व्यक्तीकडून, दुरुस्ती, उपाय आणि / किंवा असे नुकसान पुनर्संचयित करण्यासाठी आणि शुल्क, खर्च, नुकसान भरपाई, इ.



घेतली जाईल. अशा परिस्थितीत, धापुप्र/झोपुप्राच्या इच्छेनुसार, संबंधित भाडेपट्टा करार रद्द करण्याचा आणि संबंधित प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला /सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीला निष्कासित करण्याचा अधिकार असेल.

- VIII. जर धापुप्र/झोपुप्राद्वारे (अ) प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाच्या खरेदी कराराची अंमलबजावणी आणि खरेदी किंमत देण्यापूर्वी मृत्यू झाला तर, किंवा (ब) प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाचा /सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीचा भाडेपट्टा कराराच्या आधी किंवा मुदतीदरम्यान मृत्यू झाला तर, अशा प्रमाणित झालेल्या झोपडीच्या ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाचा किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर वापरण्यास निश्चित केलेल्या व्यक्तीचा, लागू कायद्यांनुसार कायदेशीर वारस, धापुप्र/झोपुप्राडीआरपीकडे मान्यता प्राप्त करण्यासाठी अर्ज सादर करू शकतो. तथापि, अशा कायदेशीर वारसदारांकडे मालकी तत्वावर किंवा पती/पत्नीच्या नावावर किंवा अठरा वर्षांखालील कोणत्याही मुलांच्या नावावर मालकी तत्वावर दुसरे कोणतेही घर / फ्लॅट मुंबई महानगर प्रदेशात असल्यास असा अर्ज फेटाळला जाईल.
- IX. खरेदीदार/भाडेकरूने 'खरेदी करार' व 'भाडेपट्टा करार' यांवर देय असलेले मुद्रांक शुल्क व नोंदणी शुल्क, धापुप्र/झोपुप्राने ठरवून दिलेल्या प्रशासकीय शुल्कासह भरावे.
- X. धापुप्र/झोपुप्राने घोषित केलेल्या परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत, प्रमाणित झालेल्या झोपडीचा ओळख पटलेल्या कुटुंबप्रमुखाला आणि सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घर (ASRA) वापरण्यासाठी धापुप्र/झोपुप्राने योग्य मानलेल्या व्यक्तींना, घोषणापत्र व प्रतिज्ञापत्र शपथेवर सादर करणे आवश्यक आहे, की:
- तो / ती धापुप्र क्षेत्रात राहतो आणि त्याबाबत पडताळणी केली गेली आहे आणि मुंबई महानगर प्रदेशात त्याच्या / तिच्या नावावर आणि / किंवा त्याच्या / तिच्या पती/पत्नीच्या आणि / किंवा अठरा वर्षांपेक्षा कमी वयाच्या अल्पवयीन मुलांच्या नावावर इतर कोणतेही सदनिका, निवास किंवा घर नाही,
  - जर तो/ ती आणि / किंवा पती / पत्नी आणि / किंवा अठरा वर्षांपेक्षा कमी वयाच्या अल्पवयीन मुलांनी भविष्यात मुंबई महानगर प्रदेशात घर, सदनिका किंवा निवास मिळाले तर तो/ ती कोणत्याही अटीशिवाय



परवडणारे भाडेतत्वावरील (ARHU) घर किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर परत देईल.

- c. धापुप्र/झोपुप्रा ने ठरविल्याप्रमाणे त्याला/तिला लागू असलेली सर्व देणी भरण्याची क्षमता त्याच्याकडे आहे.
- d. तो किंवा ती परवडणारे भाडेतत्वावरील (ARHU) घर किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ASRA), हस्तांतरित करणार नाही, भाडेतत्वावर देणार नाही, उप-भाडेतत्वावर देणार नाही किंवा कोणत्याही तृतीय पक्षाचे अधिकार निर्माण करू देणार नाही.
- e. तो किंवा ती, त्याच्या / तिच्या भाडेपट्टा कराराचे आणि धापुप्र/झोपुप्राच्या नियमांचे पालन करेल आणि परवडणारे भाडेतत्वावरील घराचा कुटुंबप्रमुख किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घराचा (ASRA) भाडेकरू कोणत्याही हेतूसाठी घराचा वापरकर्ता बदलणार नाही, आणि
- f. तो किंवा ती या योजनेअंतर्गत आणि / किंवा भाडेपट्टा करार किंवा खरेदी करारांतर्गत विहित केलेले सर्व शुल्क आणि दायित्वे आणि / किंवा त्यातील वाढीबद्दल वाद घालणार नाही.



## 6. मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनी

धापुप्र/झोपुप्रा, परवडणारी भाडेतत्वावरील (ARHU) घरे आणि सामायिक तत्वावर परवडणारी भाडेतत्वावरील (ASRA) घरे आणि परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या इमारतींच्या, देखभाल आणि व्यवस्थापनासाठी, मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीची नेमणूक करेल.

अशा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीच्या कामामध्ये, धापुप्र/ झोपुप्राने ठरविल्याप्रमाणे, खालीलपैकी सर्व आणि धापुप्र / झोपुप्राने सोपविलेली इतर कार्ये आणि बाबींचा समावेश असेल:

- a) भाडे करार शुल्काची वसुली व ठेवी स्वीकारणे;
- b) क्रेडिट लिंकड सबसिडी आणि खरेदीसाठी समन्वय साधणे;
- c) भाडे करार आणि खरेदी करारांवर स्वाक्षरी आणि नोंदणी. कोणताही भाडेपट्टा करार किंवा खरेदी करार निष्पादित करण्यासाठी, धापुप्र / झोपुप्रा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीला अधिकार देऊ शकते
- d) वेळोवेळी विहित केलेले लागू कायदे व नियमांनुसार पोलिस पडताळणीसाठी समन्वय;
- e) परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरांच्या (ARHU and ASRA) इमारतींची देखभाल
- f) सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांची (ASRA), सामाजिक व करमणुकीच्या पायाभूत सुविधेसह देखभाल करणे
- g) परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या इमारतींमध्ये व सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ASRA) इमारतींमध्ये, कायदा व सुव्यवस्था राखणे व असामाजिक घटकांना हटविण्यासाठी आवश्यक तेथे पोलिसांची मदत घेणे;
- h) धापुप्रा/झोपुप्रासाठी पारदर्शकपणे भाडेतत्वावरील घरांचे वितरण करण्यासाठी इन्फोमेशन टेक्नॉलॉजी प्लॅटफॉर्म तयार करणे;
- i) सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये शुल्कआकारणी करून आवश्यक उपकरणे आणि फर्निचर उपलब्ध करून देणे;
- j) धापुप्र/झोपुप्रा यांनी घालून दिलेल्या मार्गदर्शक तत्वांनुसार, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांच्या इमारतींमधील आणि/किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांच्या इमारतींमधील,



- धापुप्र/झोपुप्राच्या मालकीच्या व्यावसायिक जागा भाडेपट्टा तत्वावर देणे आणि इमारतीच्या देखभालीसाठी त्याचा वापर करणे. धापुप्र/झोपुप्रा क्षेत्रातील अपात्र औद्योगिक/व्यावसायिक झोपड्यांना प्रचलित बाजार भावानुसार भाडे करार शुल्कावर व्यावसायिक गाळ्याचे वितरण करताना प्राधान्य देण्यात येईल.
- k) परवडणाऱ्या भाड्याच्या (ARHU) घरांचा भाडेकरू आणि/ किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांचा भाडेकरू भाडेपट्टा कराराचे उल्लंघन केल्यास नोटिसा बजावणे, भाडेपट्टा करार रद्द करणे आणि रहिवाशांना निष्कासित करणे;
- l) सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांच्या भाडेकरूने (विद्यार्थी, कुटुंबे इत्यादींच्या गरजेनुसार) अधिकच्या सुविधा मागितल्यास, मुकाअ व विकाअ यांच्या निर्देशानुसार, तशा सुविधा शुल्कआकारणी करून उपलब्ध करून देणे;
- m) परवडणारी भाड्याची (ARHU) घरे आणि/ किंवा सामायिक परवडणारी भाड्याची (ASRA) घरे आणि / किंवा परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHU and ASRA) इमारती किंवा त्यातील कोणताही भाग गहाण ठेवण्यासाठी धापुप्रा / झोपुप्राला सहाय्य प्रदान करणे;
- n) योग्य निर्धारित व वितरण केलेल्या जागेत कपडे वाळवण्याची जागा उपलब्ध करून देणे व इतर भागात कपडे वाळविण्यास मनाई करणे;
- o) भाड्याने बेड, टेबल, खुर्च्या आणि सुरक्षित कपाट, सामायिक टॉयलेट आणि बाथरूम, कॅन्टीन, सामायिक वॉशिंग मशीन, एकल मातांसाठी पाळणाघर, इस्त्री सुविधा, आणि इतर सामाजिक व करमणुकीच्या पायाभूत सुविधा पुरविणे;
- p) जर कोणत्याही सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांमध्ये अतिरिक्त व्यक्तींना सामावून घेण्यासाठी जागा असेल किंवा घरांचा काही भाग कोणत्याही कारणास्तव रिक्त झाला असेल तर भाडेपट्टा तत्वावर अशा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरे धापुप्र/झोपुप्राचे विहित केलेल्या भाडे करार शुल्कावर देणे.



### 7. रिअल इस्टेट इन्व्हेस्टमेंट ट्रस्ट आणि महसुलाचे सिक्युरिटायझेशन

धापुप्रा/झोपुप्रा ARHU आणि ASRA घरांचे मासिक भाडे सिक्युरिटायझ करून निधी जमा करेल. धापुप्रा/झोपुप्रा कॉर्पोरेट सोशल रिस्पॉन्सिबिलिटी अंतर्गत निधी गोळा करण्याचा प्रयत्न करेल. असा निधी खालील गोष्टींसाठी वापरला जाईल

- a) मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीला शुल्क देणे;
- b) आधारण दुरुस्ती खर्च;
- c) कर भरणे;
- d) सार्वजनिक खाजगी भागीदारीअंतर्गत अतिरिक्त परवडणारी भाड्याची घरे (ARHU) आणि सामायिक परवडणारी भाड्याची (ASRA) घरे यासाठी वित्तपुरवठा



## 8. निष्कासन

### 8.1. असहकार व्यक्तींची हकालपट्टी

धापुप्र क्षेत्रातील कोणतीही व्यक्ती :

- स्वेच्छेने सहकार्य करत नसेल; आणि / किंवा सहकार्य करण्यास अनिच्छूक असेल;
- इतरांना प्रकल्पात सहकार्य न करण्यास प्रवृत्त करीत असेल;

तर खालील कार्यवाही केली जाईल :

- विशेष हेतु कंपनी, धापुप्र/झोपुप्राच्या मुकाअ तथा विकाअ यांना अशा व्यक्तीच्या अनिच्छूक वर्तनाबद्दल सूचित करेल. धापुप्र/झोपुप्राकडून झोपडपट्टी कायद्याच्या संबंधित तरतुदीनुसार कारवाई करून त्या झोपड्या निष्कासित केल्या जातील आणि प्रकल्पात कोणताही अडथळा येणार नाही याची खात्री केली जाईल
- अशा झोपड्या निष्कासित केल्यानंतर असहकारी व्यक्ती, धारावी पुनर्विकास प्रकल्प आणि या योजनेअंतर्गत कोणत्याही लाभासाठी अर्ज करण्यास पात्र ठरणार नाहीत.



**9. सामायिक पायाभूत सुविधांच्या उणीवांच्या दुरुस्त्या आणि देखभाल**

विशेष हेतु कंपनीला, ARHU आणि ASRA घरांच्या इमारतीच्या संदर्भात, पूर्णत्वाचा दाखला जारी केल्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांसाठी उणीवां दुरुस्ती करेल.

ARHU आणि ASRA घरांच्या इमारतीच्या संदर्भात पूर्णत्वाचा दाखला जारी केल्याच्या तारखेपासून दहा वर्षांच्या कालावधीसाठी विशेष हेतु कंपनी सामायिक पायाभूत सुविधांचे संचालन आणि देखभाल करेल.



## 10. संकीर्ण

### 10.1. प्रवेशाचा अधिकार

धापुप्र/झोपुप्रा ने प्राधिकृत केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीला (मिळकत व्यवस्थापन कंपनीसह) कोणतेही परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ARHU) /सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील घर (ASRA), तसेच परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHU/ASRA) इमारती किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये, सहाय्यक किंवा कामगारांसह किंवा त्याशिवाय, कोणतीही चौकशी तपासणी, मोजमाप, मूल्यमापन इ करण्यासाठी, प्रवेश करता येईल.

### 10.2. तपासणी करण्याचा अधिकार

धापुप्र/झोपुप्रा, सर्वसाधारण किंवा विशेष आदेशाद्वारे, कोणत्याही व्यक्तीस (मिळकत व्यवस्थापन कंपनीसह) खालील गोष्टींसाठी अधिकृत करू शकते:-

- परवडणारे भाडेतत्वावरील (ARHU) घर आणि/किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणारे भाडेतत्वावरील (ASRA) घर आणि / किंवा परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील घरांच्या (ARHU/ASRA) इमारती किंवा त्याच्या कोणत्याही भागामध्ये कोणत्याही नाल्याची, मुतारी, सेसपूल, पाईप, गटार किंवा वाहिनीची तपासणी करणे आणि नाला, मुतारी, सेसपूलमधून उद्भवणारा कोणताही उपद्रव रोखण्यासाठी किंवा दूर करण्याच्या उद्देशाने योग्य त्या उपाययोजना करणे;
- कोणत्याही कामाची तपासणी करणे, पातळी घेणे किंवा कोणतेही मीटर काढणे, चाचणी करणे, तपासणी करणे, बदलणे किंवा वाचणे.

धापुप्र/झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीला, २४ तास अगोदर सूचना दिल्यानंतर, परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरांची आणि/किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरांची तपासणी करण्याचा आणि झालेल्या नुकसानीची तपासणी करण्याचा अधिकार असेल. धापुप्र/झोपुप्राने दिलेल्या कालावधीत, नोटीस अनुसरित राहिल्यास, पुढील सूचना न देता, मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीला किंवा धापुप्र/झोपुप्राला अशा परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ARHU) घरात आणि/किंवा सामायिक तत्वावरील परवडणाऱ्या भाडेतत्वावरील (ASRA) घरात (ती बंद आहे की नाही) प्रवेश करण्यासाठी करण्याचा अधिकार असेल. कोणत्याही आपत्कालीन किंवा संशयास्पद परिस्थितीत, प्रवेशासाठी धापुप्र/ झोपुप्रा किंवा मिळकत व्यवस्थापन (AMC) कंपनीद्वारे कोणतीही नोटीस देण्याची आवश्यकता नसेल.



**10.3. दिवसाच्या वेळी प्रवेशाचा हक्क / अधिकार**

आपत्कालीन परिस्थिती वगळता, केवळ दिवसा, म्हणजे सूर्योदय ते सूर्यास्ताच्या वेळेदरम्यान, प्रवेश करण्याचा अधिकार असेल.

**10.4. चांगल्या हेतूने केलेल्या कारवाईला संरक्षण**

या योजनेअंतर्गत चांगल्या हेतूने केलेल्या किंवा करण्याचा हेतू असलेल्या कोणत्याही गोष्टीसाठी धापुप्र/ झोपुप्रा किंवा धापुप्र/झोपुप्राद्वारे अधिकृत केलेल्या कोणत्याही व्यक्तीविरुद्ध (मिळकत व्यवस्थापन कंपनीसह) कोणताही खटला किंवा इतर कायदेशीर कारवाई केली जाणार नाही.



नमूना - १

|| अर्जदाराचा फोटो ||

मी, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ चा मुलगा / मुलगी  
वय \_\_\_\_\_ उद्योग \_\_\_\_\_, राहणारा (पत्ता) \_\_\_\_\_  
आधार क्र. \_\_\_\_\_ याद्वारे घोषणा करतो की, परवडणाऱ्या  
भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत किंवा परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरात खर्चासह  
पुनर्वसनासाठी, विचाराधीन झोपडी माझ्या ताब्यात आहे आणि मी त्यात राहत आहे. मुंबई  
महानगर प्रदेशाच्या हद्दीत मालकी तत्वावर किंवा भाडेतत्वावर माझ्या नावावर किंवा  
माझ्या पत्नी/पतीच्या नावे किंवा माझ्या १८ वर्षांखालील (अल्पवयीन) मुलांच्या नावे  
अन्य कोणतीही झोपडी/घर/फ्लॅट उभा नाही आणि मुंबई महानगर प्रदेशामध्ये माझी किंवा  
माझ्या पत्नीची/पतीची कोठेही इतर पात्र झोपडी नाही. वर दिलेली माहिती माझ्या  
वैयक्तिक ज्ञानानुसार, माहितीनुसार आणि विश्वासानुसार खरी आणि योग्य आहे. खोटी  
माहिती दिल्याने होणारे परिणाम मला पूर्णपणे माहित आहेत. जर माहिती खोटी आढळली  
तर मी भारतीय दंड संहिता आणि/किंवा त्यास लागू असलेल्या इतर कोणत्याही  
कायद्यानुसार खटला आणि शिक्षेस जबाबदार राहीन.

ठिकाण : \_\_\_\_\_ अर्जदाराची स्वाक्षरी : \_\_\_\_\_

दिनांक : \_\_\_\_\_ अर्जदाराचे नाव : \_\_\_\_\_







## नमुना-2 : स्व-प्रमाणीकरणासाठी स्वयं-घोषणा

|| अर्जदाराचा फोटो ||

मी, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ चा मुलगा / मुलगी  
वय \_\_\_\_\_ उद्योग \_\_\_\_\_, राहणारा (पत्ता) \_\_\_\_\_  
आधार क्र. \_\_\_\_\_ याद्वारे घोषणा करतो की, परवडणाऱ्या  
भाडेतत्वावरील घरांच्या योजनेअंतर्गत किंवा परवडणाऱ्या भाड्याच्या घरात खर्चासह  
पुनर्वसनासाठी, माझ्या अर्जाची तपासणी करण्यासाठी मी प्रमाणित केलेल्या विहित  
पुराव्याच्या प्रती, मूळ कागदपत्रांच्या खऱ्या प्रती आहेत. मला या गोष्टीची जाणीव आहे  
की जर प्रती खोट्या आढळल्या तर, मी भारतीय दंड संहिता आणि / किंवा त्यास लागू  
असलेल्या इतर कोणत्याही कायद्यानुसार खटला आणि शिक्षेस पात्र राहीन.

ठिकाण : \_\_\_\_\_ अर्जदाराची स्वाक्षरी : \_\_\_\_\_

दिनांक : \_\_\_\_\_ अर्जदाराचे नाव : \_\_\_\_\_

[वरच्या मजल्यावरील झोपडीची पडताळणी व कुटुंबप्रमुखाची ओळख पटविण्यासाठी  
झोपडीच्या तळ मजल्यावरील ओळख प्रक्रिया पूर्ण झालेल्या कुटुंबप्रमुखाने / पात्र  
कुटुंबप्रमुखाने, सत्य व योग्य म्हणून स्वाक्षरीसह प्रमाणित करणे आवश्यक]

ठिकाण : \_\_\_\_\_

तळ मजल्यावरील ओळख प्रक्रिया पूर्ण झालेल्या कुटुंबप्रमुखाची /

पात्र कुटुंबप्रमुखाची स्वाक्षरी : \_\_\_\_\_

नाव : \_\_\_\_\_

दिनांक : \_\_\_\_\_



